

**STEFANIE GROENWOLD CAMPOS**

**DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA: A USUCAPIÃO SOB UM ENFOQUE SOCIAL**

**CURITIBA  
SETEMBRO/2006**

**STEFANIE GROENWOLD CAMPOS**

**DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA: A USUCAPIÃO SOB UM ENFOQUE SOCIAL**

Monografia apresentada como requisito parcial à obtenção de grau de bacharel em direito pela Faculdade de Direito, Setor de Ciências Jurídicas, Universidade Federal do Paraná.

Orientador: Professor Elimar Szaniawski.

**CURITIBA  
SETEMBRO/2006**

*Aos meus queridos pais,  
Benjamin e Ali,  
pelo amor, incentivo e apoio  
de todas as horas.*

*Meu especial agradecimento  
ao professor  
Elimar Szaniawski,  
pela dedicação  
à nobre tarefa de orientar.*

*Das Utopias*

*Se as coisas são inatingíveis... ora!  
não é motivo para não querê-las...  
Que tristes os caminhos, se não fora  
a mágica presença das estrelas!*

*Mário Quintana*

## SUMÁRIO

|   |    |
|---|----|
| RESUMO.....   | vi |
| INTRODUÇÃO .....  | 1  |
| 1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE E A USUCAPIÃO:.....              | 3  |
| 1.1 Da gênese da concepção contemporânea da propriedade: .....              | 3  |
| 1.1.1 Da concepção contemporânea da propriedade e a sua função social:..... | 7  |
| 1.2 Do instituto da usucapião:.....   | 14 |
| 1.2.1 Da evolução histórica:.....   | 14 |
| 1.3 Dos fundamentos:.....   | 16 |
| 1.4 Dos requisitos e efeitos:.....  | 18 |
| 1.5 Das espécies .....  | 22 |
| 2 DA USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA DE IMÓVEL URBANO: .....                    | 25 |
| 2.1 Dos fundamentos:.....   | 25 |
| 2.2 Dos requisitos: .....   | 29 |
| 2.2.1 Dos requisitos reais:.....  | 29 |
| 2.2.2 Dos requisitos pessoais: .....  | 31 |
| 2.2.3 Dos requisitos formais:.....  | 33 |
| 2.3 Dos efeitos da usucapião coletiva: .....                                | 35 |
| 2.4 Da usucapião coletiva e a inovação da ordem jurídica:.....              | 38 |
| 2.4.1 Da fluência do lapso temporal:.....                                   | 38 |
| 2.5 Da usucapião coletiva e a figura do artigo 1228, § 4º, CC 2002:.....    | 41 |
| 3 DOS ASPECTOS PROCESSUAIS DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA:.....               | 46 |
| 3.1 Da imprescindibilidade da intervenção jurisdicional:.....               | 46 |
| 3.2 Da relação com outras demandas petítórias ou possessórias:.....         | 47 |
| 3.3 Da legitimidade para a ação de usucapião especial urbana:.....          | 48 |
| 3.3.1 Da interpretação jurisprudencial:.....                                | 51 |
| 3.4 Da intervenção do Ministério Público:.....                              | 54 |
| 3.4.1 Da interpretação jurisprudencial:.....                                | 55 |
| 3.5 Do benefício da justiça gratuita:.....                                  | 56 |
| 3.5.1 Da interpretação jurisprudencial:.....                                | 57 |
| 3.6 Da usucapião em sede de defesa: .....                                   | 58 |
| 3.7 Do rito: .....  | 59 |
| 3.8 Do ajuizamento da ação: .....   | 62 |
| 4 DA EFETIVIDADE DO INSTITUTO:.....   | 66 |
| CONCLUSÃO.....  | 74 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS: .....   | 79 |

## RESUMO

A usucapião coletiva urbana foi introduzida pelo *Estatuto da Cidade* (Lei nº 10.257/2001) com o objetivo de promover a regularização fundiária das áreas ocupadas por população de baixa renda nos centros urbanos. Justifica-se o estudo aprofundado do instituto por sua finalidade social e por seu caráter inovador, uma vez que a usucapião, tradicionalmente voltada para a solução de conflitos individuais, surge reformulada para atender a questões coletivas, notadamente as precárias condições de habitação nas favelas e ocupações irregulares. Os requisitos, efeitos e aspectos processuais da usucapião coletiva urbana serão analisados a partir dos diferentes posicionamentos doutrinários e jurisprudenciais pesquisados, buscando sempre o entendimento mais adequado para a efetividade do instituto. Para tanto, necessário compreender a evolução histórica da propriedade e da usucapião, bem como as transformações sofridas com o resgate da doutrina da função social da propriedade e com os fenômenos contemporâneos da repersonalização e constitucionalização do direito privado. Do confronto entre a praxis e os fins da usucapião coletiva urbana, emerge o desafio para sua efetivação na realidade urbana brasileira, cuja solução depende fundamentalmente da interpretação das poucas regras materiais e processuais existentes a serviço da realização dos fundamentos e objetivos constitucionais.

**Palavras-chave:** Usucapião coletiva urbana; Regularização fundiária; Estatuto da Cidade; função social da propriedade.

## INTRODUÇÃO

Com o advento da Constituição Federal de 1988 e a edição do *Estatuto da Cidade* (Lei nº 10.257/2001), consolidou-se no ordenamento brasileiro a concepção contemporânea de propriedade.

Tal concepção pressupõe uma propriedade informada pela função social da propriedade e pelos princípios e valores constitucionais, que condicionam a legitimidade do exercício proprietário ao atendimento dos interesses não proprietários.

Com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, o *Estatuto da Cidade* introduziu no ordenamento institutos urbanísticos, tributários, jurídicos e políticos, entre os quais se destaca o rol de instrumentos previstos para a regularização fundiária de favelas e ocupações irregulares e, em especial, a usucapião especial coletiva de imóvel urbano (artigo 10 e seguintes da Lei nº 10.257/2001).

Justifica-se um estudo mais aprofundado do instituto por seu caráter inovador, uma vez que a usucapião, tradicionalmente concebida para solucionar conflitos individuais, surge remodelada para atender a questões coletivas e sociais.

Para tanto, será traçado um breve panorama histórico da propriedade e da usucapião, de forma a evidenciar o impacto da doutrina da função social da propriedade e dos fenômenos contemporâneos de repersonalização e constitucionalização do direito privado nas alterações sofridas por esses institutos.

Em seguida, a usucapião coletiva urbana será analisada a partir dos dispositivos da Lei nº 10.257/2001, com a apresentação do entendimento doutrinário a respeito dos requisitos para a declaração da aquisição de propriedade.

Também serão esmiuçados os aspectos processuais referentes ao instituto, com amparo na doutrina e jurisprudência, pois o ajuizamento da ação de usucapião é imprescindível para a obtenção do fim desejado – a declaração da aquisição de propriedade sobre a gleba urbana.



Por fim, a questão da efetividade da usucapião coletiva urbana será enfrentada a partir da análise dos pronunciamentos judiciais existentes sobre a matéria, buscando confrontar a práxis com as finalidades do instituto.

## 1 BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE E A USUCAPIÃO:

### 1.1 Da gênese da concepção contemporânea da propriedade:

Nas sociedades primitivas, a propriedade possuía feição comunitária, uma vez que o solo e as coisas úteis pertenciam à coletividade. A propriedade individual se limitava às coisas móveis de uso pessoal, como peças de vestuário, utensílios de caça e de pesca<sup>1</sup>.

A propriedade coletiva evoluiu para a forma de propriedade familiar e, posteriormente, para a propriedade individual<sup>2</sup>, cuja raiz histórica se encontra no Direito Romano<sup>3</sup>.

O Direito Romano apresentava diferentes espécies de propriedade, conforme a natureza dos objetos apropriados e a classificação dos titulares do direito de propriedade<sup>4</sup>.

No período pré-clássico, a aquisição da propriedade quirítária exigia a cidadania romana do proprietário; a aquisição de terreno romano ou itálico pelo modo convencional e a transferência através da *mancipatio* ou *in jure cessio*<sup>5</sup>.

No período clássico, surgiram outras formas de propriedade: a bonitária ou pretoriana, decorrente da transferência da propriedade de *res Mancipi*<sup>6</sup> sem a

---

<sup>1</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código Civil Comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1368*, vol. XII, p.178.

<sup>2</sup> SZANIAWSKI, Elimar. *Aspectos da propriedade imobiliária contemporânea e sua função social*, p.127.

<sup>3</sup> DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direitos Reais*, p.99.

<sup>4</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.127.

<sup>5</sup> CRETELLA JUNIOR, José. *Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro, no novo código civil brasileiro*, p.123.

<sup>6</sup> O direito romano possuía várias classificações das coisas, em que se destaca a distinção entre *res Mancipi* e *res nec Mancipi*: as primeiras, de maior valor, transferem-se solenemente (*mancipatio*) e as últimas, pela mera entrega (*traditio*). CRETELLA JUNIOR, J. Idem, p.110.

observância dos modos solenes de aquisição<sup>7</sup>; e a peregrina, atribuída aos estrangeiros.

Por fim, no período pós-clássico, ocorreu a unificação do modelo de propriedade no Direito Justiniano, através da extensão da cidadania à quase totalidade dos habitantes do Império Romano<sup>8</sup>, da fusão do *jus civile* e do *jus honorarium* e do desaparecimento das formas solenes de transmissão da propriedade<sup>9</sup>.

Com o declínio do Império Romano e as invasões bárbaras, a propriedade perdeu seu caráter unitário e exclusivista<sup>10 11</sup>. Iniciou-se a transferência de terras aos poderosos, mediante juramento de submissão e vassalagem, em troca de proteção à fruição da terra, transformando a propriedade imobiliária em fonte de poder político<sup>12 13</sup>.

Posteriormente, ocorreu a cisão da propriedade em domínio eminente, pertencente ao titular da terra, e domínio útil, atribuído ao vassalo, consagrando a “superposição de propriedades diversas”<sup>14</sup> incidentes sobre um mesmo bem.

Com as revoluções burguesas, os privilégios do clero e da nobreza foram extintos, com destaque para a Revolução Francesa no século XVIII e a ascensão do

---

<sup>7</sup> Antes, quem comprasse uma gleba de terra de forma não solene seria mero possuidor, sujeito à reivindicação por parte do proprietário. Para solucionar esta situação, o pretor determina a aquisição da propriedade por aquele que não observa as formalidades para a aquisição da *res Mancipi*. CRETELLA JUNIOR, J. Idem, p.124.

<sup>8</sup> Em 212 d.C, o edito de Caracala concedeu cidadania a todos os habitantes do império, exceto aos habitantes das cidades que resistiram à ocupação romana (peregrinos deditícios). CRETELLA JUNIOR, J. Idem, p.75-76.

<sup>9</sup> CHINELATO, Silmara Juny de Abreu, HIRONAKA, Giselda M. F. Novaes. *Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos*, p.81- 82.

<sup>10</sup> VENOSA, S. Obra citada, p.179.

<sup>11</sup> A concepção de propriedade romana evoluiu de individualista, ilimitada e soberana, a uma concepção influenciada pelo sentido social, com a imposição de limitações legais por motivos de ordem pública, ética e higiênica. CRETELLA JR., J. Obra citada, p.118.

<sup>12</sup> PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de direito civil: direitos reais*, p.82.

<sup>13</sup> “Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina”. DINIZ, M. Obra citada, p.100.

<sup>14</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)*, p.15.

individualismo e do liberalismo, tendo como consequência a adoção do paradigma da propriedade individual privada no Ocidente<sup>15</sup>. Em 1789, a Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão declarou a propriedade como um direito inviolável e sagrado.

Nesse contexto, surgiram as grandes codificações do século XIX, símbolos de um direito racional, neutro e universal<sup>16</sup>, em que se destacam o Código Civil Francês de 1804 e Código Civil Alemão de 1896 como influências determinantes para o Código Civil Brasileiro de 1916<sup>17</sup>.

O Código Civil Francês de 1804 proclamou a propriedade como o direito por excelência, caracterizando-o como absoluto e limitando-o, tão somente, para garantia da ordem pública e fruição dos demais proprietários<sup>18</sup>.

O Código Civil Alemão de 1896 também consagrou o individualismo, através de um sistema de normas abstratas e universais construído com apurado rigor técnico<sup>19</sup>. Destaca-se também a influência de Ihering no conceito de posse adotado pelo Código Alemão, caracterizado pela ausência de elementos subjetivos<sup>20</sup>, o qual foi adotado com temperamentos pelo ordenamento civilista brasileiro<sup>21</sup>.

A proeminência do direito de propriedade decorreu da adoção do patrimonialismo como valor dominante pelo ordenamento jurídico. A titularidade de bens imóveis era o

---

<sup>15</sup> CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: (uma análise do ensino do direito de propriedade)*, p.98.

<sup>16</sup> CORTIANO JUNIOR, E. *Idem*, p.69.

<sup>17</sup> AMARAL, Francisco. *Direito Civil: introdução*, p.156.

<sup>18</sup> KATAOKA, Eduardo Takemi. *Declínio do individualismo e propriedade.*, p.461.

<sup>19</sup> AMARAL, F. *Obra citada*, p.156.

<sup>20</sup> "... a posse não é, como parece aos partidários da teoria subjetiva, o poder físico da pessoa sobre a coisa, mas, sim, a exterioridade da propriedade. O seu ponto de vista pode ser resumido na seguinte sentença: só há posse onde pode haver propriedade. O que importa é o uso econômico, a destinação das coisas, a forma econômica de sua relação exterior com a pessoa". GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p.36.

<sup>21</sup> A inadmissibilidade da posse dos direitos pessoais e a vedação à concessão de tutela possessória aos 'servidores da posse' (locatários, comodatários e depositários) demonstram que a concepção objetiva da posse foi temperada com o subjetivismo de Savigny, para quem a posse resulta da junção do poder físico sobre a coisa (corpus) com a vontade de ter a coisa como sua (animus). GOMES, O. *Obra citada*, p.31-41.

critério para valorar o sucesso individual, obtido através do livre jogo do tráfego jurídico, regulado frouxamente pelo legislador<sup>22</sup>. Dessa forma, construiu-se um fosso abissal entre o sujeito codificado e o sujeito real<sup>23 24</sup>.

Não obstante a pretensão de universalidade e imutabilidade das grandes codificações burguesas, entre as quais se insere o Código Civil Brasileiro de 1916, a emergência de novos atores e reivindicações no cenário político e social levaram à decadência do mito de igualdade formal e à gradativa adoção de novos valores pelo ordenamento<sup>25</sup>.

Nesse sentido, as duas grandes Guerras Mundiais contribuíram decisivamente para a adoção de um papel assistencialista pelo Estado, que passou a intervir nas relações entre particulares para atender às necessidades básicas das populações<sup>26</sup>.

Diante de tais transformações políticas e sociais intensas, razoável supor que a concepção de propriedade não quedaria imune às mesmas, pois as condições econômicas e políticas foram determinantes para a origem e o desenvolvimento do instituto da propriedade ao longo de sua evolução histórica<sup>27</sup>.

E, de fato, a concepção do instituto da propriedade se altera radicalmente com o resgate<sup>28</sup> da doutrina da função social da propriedade e com os fenômenos

---

<sup>22</sup> KATAOKA, Eduardo Takemi. *Declínio do individualismo e propriedade*, p.460.

<sup>23</sup> MEIRELLES, Jussara. *O ser e o ter na codificação civil brasileira: do sujeito virtual à clausura patrimonial*, p.91.

<sup>24</sup> “O sujeito virtual é reconhecido por ter nome de família e registro; é absolutamente livre para auto-regulamentar seus próprios interesses... Esse sujeito conceitual tem, igualmente, família constituída, a partir do casamento; e tem bens suficientes para honrar os compromissos assumidos... Só apresenta um grave e inarredável defeito: no mais das vezes, não corresponde ao sujeito real.” MEIRELLES, J. Idem, ibidem.

<sup>25</sup> CHINELATO, S., HIRONAKA, G. Obra citada, p.85.

<sup>26</sup> TEPEDINO, Gustavo. *A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo entre o Código Civil, a legislação ordinária e a Constituição)*, p.74.

<sup>27</sup> FACHIN, L. Obra citada, p.14.

<sup>28</sup> “O tema não é novo, nem revolucionário, como querem alguns, situando-se em investigação que remonta, ao menos, à doutrina cristã da Idade Média...” TEPEDINO, G. Obra citada, p.73.

contemporâneos da despatrimonialização, repersonalização e constitucionalização do direito privado, analisados a seguir.

### 1.1.1 Da concepção contemporânea da propriedade e a sua função social:

A noção de função social da propriedade remonta à doutrina cristã da Idade Média, cujo expoente foi a obra *Suma Teológica* de São Tomás de Aquino. Nesta obra, ele defendeu a provisoriedade da apreensão individual dos bens, pois os bens existentes na terra pertenceriam a todos os homens<sup>29</sup>.

A Igreja Católica também teve importante papel na construção de uma noção menos individualista da propriedade, através das seguintes encíclicas papais: *Rerum Novarum* (1891), de Leão XIII, que reconheceu a função social da propriedade privada; *Quadragesimo Anno* (1931), de Pio XI; *Mater et Magistra* (1961), de João XXIII, e *Popularum Progressio*, de Paulo VI<sup>30</sup>.

No campo doutrinário, destaca-se a teoria da negação dos direitos subjetivos de Leon Duguit, segundo a qual a atribuição de direitos ao indivíduo somente se justifica pela missão social para a qual esses direitos devem contribuir<sup>31</sup>. Nesse sentido, a propriedade, antes de constituir um direito subjetivo do proprietário, seria um dever social, uma verdadeira “propriedade-função”<sup>32</sup>.

Posteriormente, em 1919, a Constituição de Weimar sintetizou, no artigo 153, esta nova concepção do direito de propriedade, ao proclamar que *a propriedade obriga*<sup>33</sup>, reconhecendo que a ordem econômica e social reflete na questão da propriedade<sup>34</sup>.

---

<sup>29</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p.74.

<sup>30</sup> CHINELATO, S., HIRONAKA, G. Obra citada, p.86.

<sup>31</sup> GONDINHO, André Osório. *Função social da propriedade*, p.402.

<sup>32</sup> CHINELATO, S., HIRONAKA, G. Obra citada, p.87.

<sup>33</sup> CHINELATO, S., HIRONAKA, G. Idem, p.89.

<sup>34</sup> FACHIN, L. Obra citada, p.16.

No Direito brasileiro, a doutrina da função social da propriedade foi lentamente se imiscuindo no texto constitucional, atingindo seu ápice com a Constituição de 1988, conforme se depreende da evolução histórica do conceito nas Constituições brasileiras<sup>35</sup>.

A Carta de 1824 incluía, em seu artigo 179<sup>36</sup>, o direito de propriedade no rol dos direitos individuais do cidadão e estabelecia uma única hipótese de limitação desse direito – a desapropriação por exigência do bem público, assegurada prévia indenização em dinheiro.

A Constituição de 1891 conferiu o mesmo tratamento da anterior ao direito de propriedade, no artigo 72<sup>37</sup>.

Por sua vez, a Constituição de 1934, inspirada pela Constituição Mexicana de 1917 e pela Constituição Alemã de 1919, inovou a disciplina constitucional brasileira ao condicionar o uso da propriedade ao bem-estar social, em seu artigo 113<sup>38</sup>.

A Carta de 1937, porém, representou grande retrocesso, ao não proibir que o exercício do direito de propriedade fosse contrário aos interesses sociais e coletivos<sup>39</sup>.

---

<sup>35</sup> A evolução constitucional do conceito de função social da propriedade foi retirada de GONDINHO, A., obra citada, p.406-412.

<sup>36</sup> Carta de 1824, art. 179 – “A inviolabilidade dos Direitos Civis, e Políticos dos Cidadãos Brasileiros, que tem por base a liberdade, a segurança individual e a propriedade, é garantida pela Constituição do Imperio, pela maneira seguinte: (...) XXII – É garantido o Direito de Propriedade em toda a sua plenitude. Se o bem publico legalmente verificado exigir o uso, e emprego da Propriedade do Cidadão, será elle previamente indemnizado do valor della. A Lei marcará os casos, em que terá logar esta única excepção, e dará as regras para se determinar a indemnisação.”

<sup>37</sup> Constituição de 1891, art. 72 – “A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no paiz, a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á segurança individual e á propriedade nos termos seguintes: (...) § 17 O direito de propriedade mantem-se em toda a plenitude, salva a desapropriação por necessidade ou utilidade publica, mediante indemnização prévia.”

<sup>38</sup> Constituição de 1934, art.113 – “A Constituição assegura a brasileiros e a estrangeiros residentes no paiz a inviolabilidade dos direitos concernentes á liberdade, á subsistência, á segurança individual e á propriedade nos termos seguintes: (...) 17) É garantido o direito de propriedade, que não poderá ser exercido contra o interesse social ou colectivo, na fôrma que a lei determinar.”

<sup>39</sup> Carta de 1937, art. 122 – “A Constituição assegura aos brasileiros e estrangeiros residentes no país o direito à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...) 14 – O direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública mediante indenização prévia. O seu conteúdo e os seus limites serão definidos nas leis que lhe regularem o exercício (redação dada pela Lei Constitucional nº 5, de 10/03/1942).”

Com a Constituição de 1946, a doutrina da função social da propriedade ressurgiu em sua plenitude<sup>40</sup>, ao assegurar a inviolabilidade do direito de propriedade e condicionar o seu exercício ao bem-estar da coletividade nos artigos 141 e 147<sup>41</sup>.

Nessa esteira, promulga-se o Estatuto da Terra em 1964, que estabelecia no artigo 12 que *“à propriedade privada da terra cabe intrinsecamente uma função social e seu uso é condicionado ao bem-estar coletivo, previsto na Constituição Federal e caracterizado nesta lei.”*<sup>42</sup>

Em seguida, a Carta de 1967 e a Emenda Constitucional de 1969 consagram a expressão “função social da propriedade” nos artigos 157 e 160<sup>43</sup>, respectivamente, incluindo o direito de propriedade entre os princípios da ordem econômica e social.

Finalmente, a Constituição de 1988 incluiu a função social da propriedade entre os direitos e garantias fundamentais e os princípios da ordem econômica<sup>44</sup>. Também reconheceu a existência de diferentes “funções sociais da propriedade” conforme a

---

<sup>40</sup> SZANIAWSKI, Elimar. *Aspectos da propriedade imobiliária contemporânea e sua função social*, p.141.

<sup>41</sup> Constituição de 1946, art. 141 – *“A Constituição assegura aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no país a inviolabilidade dos direitos concernentes à vida, à liberdade, à segurança individual e à propriedade, nos termos seguintes: (...) §16 É garantido o direito de propriedade, salvo a desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro.”*

Art. 147 – *“O uso da propriedade será condicionado ao bem estar social. (...)”*

<sup>42</sup> CHINELATO, S., HIRONAKA, G. Obra citada, p.91.

<sup>43</sup> Carta de 1967, art. 157 – *“A ordem econômica tem por fim realizar a justiça social, com base nos seguintes princípios: (...) III – função social da propriedade.”*

EC de 1969, art. 160 – *“A ordem econômica e social tem por fim realizar o desenvolvimento nacional e a justiça social com base nos seguintes princípios: (...) III – função social da propriedade.”*

<sup>44</sup> Constituição de 1988, Art. 5º, XXIII – *“A propriedade atenderá a sua função social;”*.

Constituição de 1988, Art. 170 – *“A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: (...) III – função social da propriedade;”*



destinação econômica dos bens<sup>45</sup>, ao diferenciar a função social da propriedade urbana e da propriedade rural, nos artigos 182, §2º e 186<sup>46</sup>.

A partir da análise dos artigos 182 e 186 em conjunto com os artigos 1º e 3º da Constituição, a garantia da função social da propriedade surge como instrumento para a realização dos fundamentos e objetivos do Estado Democrático de Direito brasileiro<sup>47</sup>, entre os quais se destaca a promoção da cidadania e da dignidade da pessoa humana, através da erradicação da pobreza e das desigualdades sociais e da construção de uma sociedade livre, justa e solidária<sup>48 49</sup>.

A adoção da noção de dignidade da pessoa humana como centro do ordenamento constitucional configura verdadeira cláusula geral de tutela e promoção da pessoa humana<sup>50</sup>, com intensa repercussão na concepção do direito de propriedade no direito privado.

Como resultado, assiste-se ao declínio da concepção patrimonialista e individualista da propriedade em prol de uma visão contemporânea das titularidades, na

---

<sup>45</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p.75.

<sup>46</sup> Constituição de 1988, Art 182, §2º- *“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”*

Constituição de 1988, Art. 186 – *“A função social da propriedade rural é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo critérios e graus de exigência estabelecidos em lei, aos seguintes requisitos: I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores.”*

<sup>47</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.144.

<sup>48</sup> Constituição de 1988, Art. 1º - *“A República Federativa do Brasil, formada pela união indissolúvel dos Estados e Municípios e do Distrito Federal, constitui-se em Estado Democrático de Direito e tem como fundamentos: (...)II – a cidadania; III - a dignidade da pessoa humana;”*.

Art. 3º - *“Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: I – construir uma sociedade livre, justa e solidária;(..); III – erradicar a pobreza e marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais;”*

<sup>49</sup> *“... é a própria Constituição, nos princípios e objetivos fundamentais da República, a determinar que a função social da propriedade seja conceito vinculado à busca da dignidade humana e à redistribuição de rendas, através da igualdade substancial de todos.”* TEPEDINO, G. Obra citada, p.75.

<sup>50</sup> TEPEDINO, Gustavo. *A tutela da personalidade no ordenamento civil-constitucional brasileiro*, p.48.

qual a tutela da propriedade pelo ordenamento somente se justifica enquanto instrumento de satisfação das necessidades do ser humano concreto<sup>51</sup>.

Nessa esteira, destaca-se a construção da noção de patrimônio mínimo, que representa a esfera patrimonial mínima tutelada pelo ordenamento para que cada indivíduo possa satisfazer as necessidades mais elementares para uma vida digna<sup>52</sup>. O patrimônio constitui uma titularidade geral sobre bens e coisas, a serviço da realização da dignidade da pessoa humana<sup>53</sup>, que não se reduz à apropriação formal prevista pelas codificações civis<sup>54</sup>. Dessa forma, acentua-se a necessidade de consideração dos interesses sociais que incidem sobre a propriedade e o patrimônio<sup>55 56</sup>.

Inspirada por esses interesses, a Lei nº10.257/2001, denominada *Estatuto da Cidade*, regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição de 1988 como forma de viabilizar a efetivação da função social da propriedade urbana.

Posteriormente, o Código Civil de 2002 dispôs que “*o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais...*” e vedou “*... atos que não trazem ao proprietário qualquer utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.*”<sup>57</sup>

---

<sup>51</sup> “Além de se ressaltar que a titularidade das coisas não pode ser um fim em si mesmo, cabe destacar que as titularidades garantem a inserção da pessoa concreta – com seus medos e circunstâncias, suas fomes e suas paixões – na teia de relações da qual ela é parte e nó”.CORTIANO JUNIOR, Eroulths. *Para além das coisas: breve ensaio sobre o direito, a pessoa e o patrimônio mínimo*, p.163.

<sup>52</sup> FACHIN, Luiz Edson. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*, p.01.

<sup>53</sup> “... o patrimônio deve servir à pessoa, e, portanto, as situações subjetivas patrimoniais são funcionalizadas à dignidade da pessoa. É, também, nessa direção, que se caminha ao se tomar o Direito privado como garantia do acesso a bens, a partir da consciência do caráter instrumental das ferramentas jurídicas”.FACHIN, L. Idem, p.46.

<sup>54</sup> FACHIN, L. Idem, p.04.

<sup>55</sup> FACHIN, L. Idem, p.305.

<sup>56</sup> “... o patrimônio individual não é apenas fruto das oportunidades individuais, mas algo que é antes definido pelo coletivo, dotado de um sentido social.” FACHIN, L. Idem, p.42.

<sup>57</sup> V. CC 2002, art. 1228, §§ 1º e 2º.

Tais inovações compatibilizam-se com a eleição da noção de dignidade da pessoa humana como princípio fundante do ordenamento brasileiro, bem como refletem o movimento de “interpenetração do direito civil com o constitucional”<sup>58</sup>, marcado pela regulação de princípios tradicionais do direito civil pelo ordenamento constitucional<sup>59</sup> e pela aplicação direta dos princípios e valores constitucionais às relações particulares entre os indivíduos<sup>60</sup>.

Não obstante os avanços do Código Civil de 2002, a sua promulgação em pleno século XXI vai de encontro à tendência de descodificação do direito privado, caracterizada pela desagregação do direito civil e pelo surgimento de microssistemas jurídicos<sup>61</sup>. Além disso, o legislador do Código não conceituou o direito de propriedade, se limitando a arrolar os poderes proprietários – usar, gozar, dispor da coisa e reavê-la de quem a injustamente a detenha<sup>62</sup>. Também limitou o exercício proprietário de forma tímida, impondo restrições apenas quanto à faculdade de uso<sup>63</sup>.

Assim, emerge uma nova disciplina para o direito de propriedade, informada pelos princípios basilares da Constituição e pela função social da propriedade<sup>64</sup>, a qual

---

<sup>58</sup> Adota-se a expressão utilizada por Francisco Amaral em detrimento da denominação “constitucionalização do direito civil”: *“Na verdade, o direito civil constitucional é materialmente direito civil contido na Constituição e só formalmente direito constitucional. E a Constituição Federal preside, por sua própria natureza, a ordem jurídica brasileira.”* AMARAL, F. Obra citada, p.155.

<sup>59</sup> AMARAL, F. Idem, p.133.

<sup>60</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.144.

<sup>61</sup> FRANCISCO AMARAL explica que a complexidade crescente das relações jurídicas levou à separação do direito civil em ramos autônomos, como o direito do trabalho, direito previdenciário, imobiliário, etc. Posteriormente, leis especiais em relação ao Código Civil passaram a disciplinar, com princípios específicos, matérias antes reguladas pelo Código, tal como a proteção ao consumidor, inquilinato, etc. AMARAL, F. Obra citada, p.156.

<sup>62</sup> *“... o legislador brasileiro utilizou o rol dos poderes proprietários que baseou a conceituação da propriedade no Code, sem, entretanto, conceituá-la. De outro lado, seguiu a orientação alemã de especificar o conteúdo da propriedade, mas arrolando os poderes do proprietário, como fez o legislador francês”.* CORTIANO JR., E. Obra citada, p.105.

<sup>63</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.145.

<sup>64</sup> TEPEDINO, G. *A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo, entre o Código Civil, a legislação ordinária e a Constituição)*, p.76.

se apresenta como categoria jurídica nuclear para determinar o seu conteúdo<sup>65</sup>. Ou seja, a concepção contemporânea das titularidades pressupõe um conceito de propriedade qualitativamente diverso<sup>66</sup>, na medida em que não se restringe à imposição de limites pontuais<sup>67</sup> ao exercício proprietário, mas obriga seu titular a exercer suas faculdades para satisfazer interesses individuais e coletivos, que variam conforme o objeto da propriedade, o local e a conjuntura social de cada época<sup>68</sup>.

Portanto, aquela propriedade que não realiza sua função social não merece ser tutelada pelo ordenamento<sup>69</sup>. Em última análise, este é o fundamento para a aquisição do direito de propriedade por meio da usucapião, instituto que será visto detalhadamente em seguida.

---

<sup>65</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.144.

<sup>66</sup> *"A propriedade constitucional, ao contrário, não se traduz numa redução quantitativa dos poderes do proprietário, que a transformasse em 'minipropriedade', como alguém, com fina ironia, a cunhou, mas, ao reverso, revela uma determinação conceitual qualitativamente diversa, na medida em que a relação jurídica da propriedade, compreendendo interesses não-proprietários (igualmente ou predominantemente) merecedores de tutela, não pode ser examinada 'se non costruendo in una endiadi le situazioni del proprietario e dei terzi'. Assim considerada, a propriedade (deixa de ser uma ameaça e) transforma-se em instrumento para a realização do projeto constitucional."* TEPEDINO, G. *Contornos constitucionais da propriedade privada*, p.287.

<sup>67</sup> *"A função social predeterminada para a propriedade privada não diz respeito exclusivamente aos seus limites. (...) A função social, construída como o conjunto dos limites, representaria uma noção somente de tipo negativo voltada a comprimir os poderes proprietários, os quais sem os limites, ficariam íntegros e livres. (...) ... o conteúdo da função social assume um papel de tipo promocional, no sentido de que a disciplina das formas de propriedade e as suas interpretações deveriam ser atuadas para garantir e para promover os valores sobre os quais se funda o ordenamento."* PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*, p.226.

<sup>68</sup> SZANIAWSKI, E. Obra citada, p.139.

<sup>69</sup> TEPEDINO, G. Obra citada, p.76.

## 1.2 Do instituto da usucapião:

### 1.2.1 Da evolução histórica:

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais. Segundo a clássica definição de Modestino<sup>70</sup>, a usucapião é o modo de aquisição da propriedade através da posse continuada durante certo lapso de tempo, observados os requisitos estabelecidos em lei<sup>71</sup>.

A usucapião foi consagrada pela Lei das Doze Tábuas (450 a.C), a qual estabeleceu a aquisição de propriedade de bens imóveis em dois anos e móveis e outros direitos em um ano<sup>72</sup>.

Posteriormente, as Leis *Atinia*, *Julia*, *Plautia* e *Scribonia* restringiram os bens que poderiam figurar como objetos da usucapião: a primeira vedou a usucapião de coisas furtadas; as seguintes não contemplavam a usucapião de coisas obtidas mediante violência e a última proibiu a usucapião de servidões prediais<sup>73</sup>.

À época, a usucapião era pouco utilizada, pois se destinava apenas a sanar os vícios de aquisição<sup>74</sup> da propriedade quiritária, ou seja, era instituto aplicável somente aos cidadãos romanos e às coisas romanas.

Para atender às necessidades dos peregrinos, a quem era vedado recorrer aos meios de aquisição civil da propriedade (*mancipatio*, *in iure cessio* e *usucapio*) criou-se o instituto da *praescriptio longi temporis*, o qual constituía meio de defesa processual,

---

<sup>70</sup> “*Usucapio est adiectio domini per continuationem possessionis temporis lege definiti*” - Liv. 41, Título III, fr. 3. Citado por GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p. 186.

<sup>71</sup> GOMES, O. Idem, *ibidem*.

<sup>72</sup> RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de Usucapião*, p.134.

<sup>73</sup> RIBEIRO, B. Idem, p.135.

<sup>74</sup> “*No direito romano a aquisição do domínio era prevista de duas formas: as coisas imóveis (res mancipi), através da mancipatio, e as coisas móveis e outras, pela traditio, sendo que ambas podiam ser adquiridas pela cessão judiciária ou ato originado do processo (in iure cessio)*”. RIBEIRO, B. Idem, *ibidem*.

fundado no decurso do tempo, do possuidor contra o proprietário reivindicante de um bem<sup>75</sup>.

Os dois institutos – *usucapio* e *praescriptio longi temporis* – passam a coexistir, diferenciando –se no tocante ao prazo: um ano entre os presentes e dois anos para ausentes para a usucapião e dez anos para os presentes e vinte para os ausentes no caso da *praescriptio longi temporis*<sup>76</sup>.

Com a extensão da cidadania romana à maioria dos habitantes de Roma, a propriedade quiritária deixou de existir. Aumentaram-se os prazos da *usucapio* e da *praescriptio*, em razão da grande extensão territorial do império romano, surgindo o instituto da *praescriptio longi temporis*, segundo a qual os possuidores de longo tempo poderiam se opor à reivindicação do proprietário<sup>77</sup>.

Em 531 d.C., o imperador Justiniano determinou a fusão dos institutos da usucapião e da *praescriptio longi temporis*<sup>78</sup>, pois não havendo diferenciação entre a propriedade dos cidadãos romanos e dos peregrinos, não subsistia razão para a dualidade de institutos<sup>79</sup>.

Assim, manteve-se a usucapião para bens móveis, com justo título e boa fé, no prazo de três anos, e para bens imóveis, em dez anos para os presentes e vinte para os ausentes. Criou-se a usucapião extraordinária, com o prazo de trinta anos tanto para ausentes quanto para presentes, o que levou à sua identificação com o instituto da *praescriptio*<sup>80 81</sup>.

---

<sup>75</sup> RIBEIRO, B. Idem, p.143.

<sup>76</sup> RIBEIRO, B. Idem, ibidem.

<sup>77</sup> RIBEIRO, B. Idem, ibidem.

<sup>78</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)*, p.33.

<sup>79</sup> RIBEIRO, B. Obra citada, p.148.

<sup>80</sup> RIBEIRO, B. Idem, ibidem.

<sup>81</sup> Tal identificação entre os dois institutos levou à confusão entre a prescrição e a usucapião no período moderno, levando a autores como Laffayette R. Pereira a denominar o instituto da usucapião de “prescrição aquisitiva”.

Portanto, foram estas as raízes históricas que inspiraram o legislador brasileiro a criar as modalidades de usucapião extraordinária e ordinária existentes no ordenamento civil brasileiro<sup>82</sup>.

### 1.3 Dos fundamentos:

Em um ordenamento marcado pela patrimonialidade, em que o direito de propriedade era o 'direito por excelência' e a liberdade consistia na possibilidade de apropriação de bens pelo sujeito<sup>83</sup>, o instituto da usucapião se justificava como instrumento de certificação do direito de propriedade.

Nesse sentido, a razão final da 'prescrição aquisitiva' seria eliminar as incertezas da propriedade, consolidando o direito de propriedade que foi exercido em certas condições durante um lapso temporal determinado<sup>84</sup>.

A mesma noção de centralidade do direito de propriedade inspirou as teorias<sup>85</sup> subjetivas e objetivas que buscam justificar o instituto. A primeira defende a usucapião na medida em que pressupõe a existência de ânimo de renúncia<sup>86</sup> por parte do proprietário, o qual anuiu com a ocupação de seu bem por outrem. Já a segunda

---

<sup>82</sup> RIBEIRO, B. Obra citada, p.149.

<sup>83</sup> "O homem era livre porque podia ser proprietário, e era proprietário porque assim seria livre. O liberal-individualismo, no fundo e a rigor nisto consistia: ao título de propriedade correspondia o status da liberdade, e vice-versa." CORTIANO JR., E. *Para além das coisas: breve ensaio sobre o direito, a pessoa e o patrimônio mínim.*, p.156.

<sup>84</sup> PEREIRA, Lafayette R. *Direito das Coisas*, p.167.

<sup>85</sup> "É possível agrupar em torno de dez teorizações acerca dos fundamentos da usucapião, muitas delas se entrelaçando, ora vista como pena de negligência, ora como medida de política jurídica, ora como ação destruidora do tempo, ora como adaptação da situação de direito à situação de fato, ora como a presunção do abandono ou renúncia, ora como motivo de utilidade pública, ora como regra imposta pela necessidade de certeza jurídica, ora como interesse social, ora como instituição necessária à estabilidade dos direitos e, ainda, como fundamento da ordem e estabilidade social." FACHIN, L. Obra citada, p.38.

<sup>86</sup> "... a usucapião não deixa de ser,..., uma certa sanção à inércia do titular, daí porque a inércia prolongada do titular e a existência da posse ad usucapionem do possuidor fazem da usucapião uma condição resolutiva da propriedade em sentido amplo." FACHIN, L. Idem, p.36.

declara a conveniência social em conferir segurança e estabilidade à propriedade, ao facilitar a prova do domínio<sup>87</sup>.

Há autores que buscam nas teorias sobre a natureza da posse a fundamentação do instituto da usucapião<sup>88</sup>. Em apertada síntese, contrapõe-se a concepção de posse de Ihering, identificada com o comportamento externo do possuidor na sua relação de fato com a coisa, à de Savigny, segundo a qual a posse representa a conjunção do poder físico sobre a coisa (*corpus*) e da vontade de ter a coisa para si (*animus*).

Tanto o Código Civil de 1916 quanto o de 2002 adotaram a idéia de que a posse precede a propriedade, ou seja, quem a possui é geralmente o proprietário. Dessa forma, o ordenamento e, portanto, o instituto da usucapião, protege a posse na medida em que esta exterioriza a propriedade<sup>89</sup>.

LUIZ EDSON FACHIN discorda desse posicionamento, pois entende que o fundamento da usucapião não seria a busca pela estabilidade da propriedade, mas sim a estabilidade das relações jurídicas envolvidas<sup>90</sup>.

Atualmente, o resgate da “noção histórica”<sup>91</sup> de função social da propriedade conduz à interpretação de que o instituto prestigia aquele que trabalha o bem usucapido, em contraposição à inércia do proprietário, retomando assim a sua utilidade social<sup>92</sup>.

A esse respeito, aduz FACHIN que a função social da posse é mais evidente que a função social da propriedade, razão pela qual ela não pode ser reduzida à mera exteriorização da propriedade, uma vez que constitui verdadeira “concessão à

---

<sup>87</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p.188.

<sup>88</sup> SILVA FILHO, Artur Marques. *O usucapião na atual Constituição*, p.62.

<sup>89</sup> SILVA FILHO, A. *Idem*, *ibidem*.

<sup>90</sup> “O possível fundamento da usucapião não é a garantia nem a estabilidade da propriedade. O máximo admissível é de que um sistema jurídico objetivo, através de seus institutos, a estabilidade das relações jurídicas”. FACHIN, L. Obra citada, p.37.

<sup>91</sup> Expressão utilizada por CORTIANO JR., E. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: (uma análise do ensino do direito de propriedade)*, p.142.

<sup>92</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil.*, p.139.



necessidade<sup>93</sup>. Nesse sentido, o instituto da usucapião representaria ‘espécie de legitimação do uso’, o que destaca a importância de seu papel social e histórico<sup>94</sup>.

Assim, percebe-se que o fundamento contemporâneo da usucapião está na concretização da função social da posse, na medida em que a aquisição da propriedade através da usucapião penaliza aquele que não exerce o seu direito proprietário em consonância com sua função social<sup>95</sup>.

#### 1.4 Dos requisitos e efeitos:

A usucapião é modo originário de aquisição da propriedade e de outros direitos reais, que abrange tanto bens móveis quanto imóveis. Para os fins do presente trabalho, interessa abordar com profundidade os requisitos e efeitos da usucapião incidente sobre a propriedade de bens imóveis, figura que possui grande relevância histórica e social.

Instituto complexo, a aquisição da propriedade por meio da usucapião condiciona-se à existência e comprovação de requisitos estabelecidos em lei, os quais são classificados pela doutrina em pessoais, reais e formais<sup>96</sup>.

Os requisitos pessoais referem-se ao possuidor e ao proprietário.

O primeiro deve apresentar capacidade e qualidade para a aquisição por meio da usucapião, pois não pode usucapir quem obteve a posse de forma injusta ou passou a tê-la de má-fé<sup>97</sup>. A posse é injusta quando maculada pelos seguintes vícios: a violência,

---

<sup>93</sup> FACHIN, L. Obra citada, p.21.

<sup>94</sup> “... a posse consiste hoje ao menos numa espécie de legitimação do uso, reservando-se ao futuro do instituto, nessa perspectiva, papel de indisfarçável destaque social e histórico. O seu enfeixamento na usucapião pode, numa recuperação histórica, bem representar esse intento.” FACHIN, L. Idem, ibidem.

<sup>95</sup> FACHIN, L. Idem, p.95.

<sup>96</sup> GOMES, O. *Direitos reais*, p.188.

<sup>97</sup> “É claro que alguém, ao adquirir uma coisa, desconhecendo que não pode adquiri-la, venha posteriormente a ter conhecimento do vício ou obstáculo impeditivo da aquisição. Neste momento, há de cessar a boa-fé. A posse passa a ser de má-fé.” GOMES, O. Idem, p.56.

em que se adquire a posse pela prática de atos materiais irresistíveis; a clandestinidade, em que se adquire a posse às escondidas; e a precariedade, em que a posse resulta do abuso de confiança<sup>98</sup>. Também não se admite usucapião entre ascendentes e descendentes, entre incapazes e seus representantes, entre marido e mulher ou companheiros<sup>99</sup>, e entre condôminos.

Já ao segundo, basta ter a propriedade do bem e não ser pessoa jurídica de direito público, não se exigindo capacidade específica<sup>100</sup>.

Na seqüência, os requisitos reais estabelecem quais bens e direitos<sup>101</sup> podem ser objeto de usucapião. Os bens pertencentes a indivíduos contra os quais não corre prescrição – supracitados –, os bens públicos<sup>102</sup>, os bens reputados fora do comércio e os bens inerentes à pessoa não podem ser usucapidos.

Por fim, os requisitos formais se referem aos elementos característicos do instituto, os quais se dividem em requisitos comuns, presentes em todas as modalidades de usucapião – posse e lapso de tempo – e aqueles suplementares, cuja presença abrevia o lapso de tempo necessário para a aquisição do domínio – a boa-fé e o justo título.

A posse para fins de usucapião é qualificada – posse *ad usucapionem*, porquanto deve ser exercida de forma mansa e pacífica, contínua e pública, exteriorizando a intenção do possuidor de exercer a posse como se efetivamente fosse dono do bem – *animus domini*. Ou seja, a posse deve ser exercida sem oposição por um determinado lapso de tempo e não deve estar maculada por vícios, de tal forma

---

<sup>98</sup> GOMES, O. Idem, p.53.

<sup>99</sup> A vedação da usucapião entre companheiros decorre da equiparação da união estável ao casamento, nos termos do artigo 226, §3º da Constituição de 1988: “*Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento*”.

<sup>100</sup> GOMES, O. Obra citada, p.188.

<sup>101</sup> “*Somente os direitos reais que recaem em coisas prescritíveis podem adquirir-se por usucapião. Não, todavia, todos. Tão-só: a propriedade, as servidões, a enfiteuse, o usufruto, o uso e a habitação*”. GOMES, O. Idem, p.189.

<sup>102</sup> CF 1988, art.183, §3º - “*Os imóveis públicos não serão adquiridos por usucapião.*”

que, aos olhos de terceiros, o possuidor pareça ser efetivamente o proprietário. Presume-se a existência de *animus domini*, o qual deve estar presente desde o início do apossamento do bem. Assim, exclui-se a possibilidade de usucapião por quem exerce a posse direta de forma temporária, por força de obrigação ou de direito, tal como ocorre com o locatário, o credor pignoratício e o usufrutário<sup>103</sup>.

O lapso de tempo refere-se à característica de continuidade da posse. O prazo para aquisição da propriedade de bens móveis é bastante inferior ao prazo exigido para bens imóveis, em razão da proeminência histórica e econômica da propriedade imóvel sobre a dos bens móveis – o que não corresponde mais à realidade contemporânea. Dessa forma, o proprietário de bem imóvel deveria dispor de mais tempo para se opor à posse do usucapiente, pois supostamente teria mais interesse em conservar o seu bem e, assim, a sua inércia deveria ser posta à prova por um lapso temporal maior<sup>104</sup>.

Ainda no quesito temporal, importa fazer referência ao fenômeno da *accessio possessionis*, que significa a junção de posses de indivíduos diferentes para perfazer o prazo exigido para a usucapião. Ocorre obrigatoriamente em virtude de título universal, quando ocorre a soma de posses do *de cujus* e do herdeiro, e facultativamente a título singular, na hipótese em que o adquirente soma a posse do transmitente à sua, desde que presentes as mesmas qualidades – posse mansa, pacífica, contínua e pública, exercida com *animus domini*<sup>105</sup>.

O justo título, por sua vez, é requisito especial cuja presença abrevia o lapso necessário para a aquisição da propriedade por meio da usucapião ordinária. Representa negócio jurídico hábil para transferir o domínio<sup>106</sup>, dotado de efeito translativo<sup>107</sup>, porém incapaz de produzir efeitos em razão de vício ou irregularidade<sup>108</sup>.

---

<sup>103</sup> GOMES, O. Obra citada, p.189.

<sup>104</sup> GOMES, O. Idem, p.190.

<sup>105</sup> GOMES, O. Idem, p.191.

<sup>106</sup> São exemplos de atos translativos: compra e venda, troca, dação em pagamento, doação, dote, legado, arrematação e adjudicação. GOMES, O. Idem, p.195.

<sup>107</sup> “Os que não distinguem o título do instrumento não fazem a separação entre os títulos translativos de domínio e dos meramente declaratórios, erroneamente, enumeram como justo título o

A ineficácia para a transferência do domínio pode decorrer de aquisição feita *a non domino*, pois ninguém pode transferir mais direito do que tem; aquisição *a domino*, na qual a transferência é feita por quem não podia dispor do bem ou por meio de ato nulo<sup>109</sup>; e por erro no modo de aquisição. Também se destaca a necessidade do justo título ser real, ou seja, não se admite título putativo, uma vez que a simples crença ou boa-fé do adquirente não supre a inexistência do negócio translativo do domínio<sup>110</sup>.

Por último, o requisito da boa-fé, a qual não se confunde com o justo título<sup>111</sup>. Ela decorre da convicção do possuidor de que possui a coisa de forma legítima, ignorando o vício ou obstáculo para aquisição da coisa. Deve perdurar durante todo o tempo necessário para aperfeiçoar o usucapião ordinário.

Assim, comprovada a existência de tais requisitos – posse qualificada, exercida com *animus domini*, por um determinado lapso de tempo – através da ação de usucapião, ocorre a aquisição de propriedade pelo possuidor, com a constituição de título oponível *erga omnes*<sup>112</sup>. Em verdade, a sentença na ação de usucapião apenas declara<sup>113</sup> a existência da propriedade a partir do momento em que se iniciou a posse, ou seja, a aquisição proprietária opera retroativamente, como forma de proteger terceiros.

---

*formal de partilha, a sentença que extingue o condomínio, transação e a sucessão". PRADO FILHO, Antônio Alves. Do justo título na usucapião ordinária no direito brasileiro, p. 58.*

<sup>108</sup> O vício não pode constituir nulidade absoluta do negócio jurídico, pois, não existindo negócio translativo, não há justo título; logo, trata-se de hipótese de usucapião ordinária. PRADO FILHO, A. Idem, p. 58.

<sup>109</sup> Orlando Gomes distingue a nulidade absoluta daquela relativa, observando que a finalidade da usucapião ordinária é sanar os defeitos resultantes da falta de qualidade do transmitente e não todos que tornam o negócio ineficaz. GOMES, O. Obra citada, p.194.

<sup>110</sup> PRADO FILHO, A. Obra citada, p. 79.

<sup>111</sup> “É possível o usucapiente ter justo título por compra e venda *a non domino*, porém não ignorar a apontada falta de legitimidade do transmitente. Mas pode o título não ser translativo e o suposto adquirente estar de boa fé.” PRADO FILHO, A. Idem, p. 82.

<sup>112</sup> PEREIRA, C. Obra citada, p.143.

<sup>113</sup> V. *infra*, p.35.

## 1.5 Das espécies:

Inicialmente, o ordenamento civil brasileiro previa apenas a usucapião extraordinária e a ordinária. A primeira possibilita a aquisição da propriedade mediante o concurso dos requisitos essenciais – posse e lapso de tempo – ao passo que a segunda exige também a ocorrência de justo título e boa-fé<sup>114</sup>.

O Código Civil de 1916 instituiu as modalidades extraordinária e ordinária nos artigos 550 e 551, que determinavam a aquisição da propriedade imóvel, independente de justo título e boa-fé, originalmente em trinta anos, prazo reduzido para vinte anos pela Lei nº 2.437/1955; e quando concorressem os requisitos suplementares, em dez anos para os presentes e vinte anos para os ausentes, prazo posteriormente reduzido para quinze anos<sup>115</sup>.

O Código Civil de 2002 reduziu substancialmente os prazos da usucapião extraordinária e ordinária nos artigos 1.238 e 1.242<sup>116</sup>, além de prever hipóteses especiais de redução dos prazos para cada modalidade.

---

<sup>114</sup> “A terminologia não é muito feliz. A chamada usucapião extraordinária requer apenas o concurso dos requisitos essenciais. Os outros requisitos, sendo suplementares, não deveriam configurar a forma ordinária da usucapião, justamente porque lhe falta o cunho da generalidade. Todavia, o uso consagrou as expressões com esse sentido invertido.” GOMES, O. *Direitos reais*, p.191.

<sup>115</sup> CC 1916, art.550 – “Aquele que, por 20 anos (vinte) sem interrupção nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquirir-lhe-á o domínio, independentemente de título e boa fé, que, em tal caso, se presumem, podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual lhe servirá de título para a transcrição no registro de imóveis.” (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 07.03.1955)

CC 1916, art. 551 – “Adquire também o domínio do imóvel aquele que, por 10 (dez) anos entre presentes, ou 15 (quinze) entre ausentes, o possuir como seu, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé.” (Redação dada pela Lei nº 2.437, de 07.03.1955)

<sup>116</sup> CC 2002, art. 1238 – “Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis. Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.”

Art.1242 – “Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com justo título e boa-fé, o possuir por dez anos. Parágrafo único. Será de cinco anos o prazo previsto neste artigo se o imóvel houver sido adquirido, onerosamente, com base no registro constante do respectivo cartório, cancelada posteriormente, desde que os possuidores nele tiverem estabelecido a sua moradia, ou realizado investimentos de interesse social e econômico.”

Assim, aquele que possuir um imóvel como seu, sem interrupção, pelo prazo de quinze anos, adquire a propriedade, independente de justo título e boa-fé. Se nele tiver estabelecido moradia ou qualquer atividade produtiva, o prazo diminui para dez anos<sup>117</sup>.

Na hipótese de posse fundada em justo título e boa-fé, o prazo para aquisição de propriedade é de dez anos, sendo reduzido para cinco no caso de aquisição onerosa do imóvel, com base em registro cartorário posteriormente cancelado, e quando o possuidor ali estabelecer sua moradia ou realizar investimentos de interesse social e econômico<sup>118</sup>.

Em verdade, a valorização da moradia e da realização de investimentos de interesse social e econômico para fins de aquisição da propriedade através da usucapião pelo Código Civil reflete tendência iniciada pela Constituição de 1934, a qual estabeleceu nova modalidade de usucapião – a usucapião rural ou *pro-labore*<sup>119</sup>.

Esta modalidade especial de usucapião, que foi reproduzida na Carta de 1937, na Constituição de 1946 e no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964)<sup>120</sup>, perdeu seu status constitucional com a Carta de 1967, e ressurgiu na Constituição de 1988, no artigo 191<sup>121</sup>.

O Estatuto do Índio (Lei nº 6.001/1973) instituiu a usucapião indígena em seu artigo 33: “*O índio, integrado ou não, que ocupe como próprio, por dez anos*

---

<sup>117</sup> V. CC 2002, art. 1.238, *caput* e parágrafo único.

<sup>118</sup> V. CC 2002, art. 1.242, *caput* e parágrafo único.

<sup>119</sup> Constituição de 1934, Art. 125 – “*Todo brasileiro que, não sendo proprietário rural ou urbano, ocupar por 10 anos contínuos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio um trecho de terra até 10 há, tornando-o produtivo por seu trabalho e tendo nele a sua moradia, adquirirá o domínio do solo, mediante sentença devidamente transcrita*”.

<sup>120</sup> Lei nº 4.504/1964, art. 98: “*Todo aquele que, não sendo proprietário rural nem urbano, ocupar por 10 anos ininterruptos, sem oposição nem reconhecimento de domínio alheio, tornando-o produtivo por seu trabalho, e tendo nele sua morada, trecho de terra com área caracterizada como suficiente para, por seu cultivo direto pelo lavrador e sua família, garantir-lhe subsistência, o progresso social e econômico, nas dimensões fixadas por esta lei, para o módulo de propriedade, adquirir-lhe-á o domínio, mediante sentença declaratória devidamente transcrita*”.

<sup>121</sup> Constituição de 1988, Art. 191 – “*Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como seu, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra, em zona rural, não superior a cinquenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade*”.

*consecutivos, trecho de terra inferior a cinqüenta hectares, adquirir-lhe-á a propriedade plena.”*

A Constituição de 1988 inovou ao estabelecer a usucapião urbana, em seu artigo 183: *“Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”*, sinalizando a preocupação do Constituinte com o aspecto social da usucapião, na medida em que a aquisição da propriedade não se aperfeiçoa mais com a simples posse associada ao tempo, exigindo-se também o estabelecimento de moradia do possuidor e de sua família e a realização de trabalho socialmente relevante<sup>122</sup>.

Por fim, cabe mencionar que o Código Civil de 2002 reproduziu a usucapião rural prevista pela Constituição no artigo 1.239<sup>123</sup> e a usucapião urbana no artigo 1.240<sup>124</sup>. Por sua vez, o *Estatuto da Cidade* (Lei nº 10.257/2001) repetiu a regra do artigo 1.240 do Código Civil em seu artigo 9º<sup>125</sup> e disciplinou a figura da usucapião coletiva urbana no artigo 10, que será examinada a seguir.

---

<sup>122</sup> PEREIRA, C. Obra citada, p.152.

<sup>123</sup> CC 2002, artigo 1.239: *“Aquele que, não sendo proprietário de imóvel rural ou urbano, possua como sua, por cinco anos ininterruptos, sem oposição, área de terra em zona rural não superior a cinqüenta hectares, tornando-a produtiva por seu trabalho ou de sua família, tendo nela sua moradia, adquirir-lhe-á a propriedade.”*

<sup>124</sup> CC 2002, artigo 1.240: *“Aquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”*

<sup>125</sup> Lei nº 10.257/2001, artigo 9º: *“Aquele que possuir como sua área ou edificação urbana de até 250 m² (duzentos e cinqüenta metros quadrados), por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.”*

## 2 DA USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA DE IMÓVEL URBANO<sup>1</sup>:

### 2.1 Dos fundamentos:

A realidade urbana brasileira é resultado do crescimento populacional desordenado experimentado pelas cidades a partir da década de 1970, decorrente do processo de industrialização e urbanização acelerada desses centros, os quais passaram a concentrar os recursos econômicos e, assim, atrair grandes massas em busca de melhores condições de vida e de trabalho<sup>2</sup>. No entanto, ao afluírem às cidades, essas populações foram segregadas do seu espaço geográfico, social e político, formando um “inchaço julgado periférico ou marginal”<sup>3</sup>, caracterizado pela auto-construção de moradias de baixíssima qualidade, em áreas insalubres e perigosas, carentes de infra-estrutura, de transportes e ofertas de emprego<sup>4</sup>.

Por não estarem incluídas no processo de produção do espaço urbano, marcado pela junção do sistema político, do mercado de terras e da ordem jurídica em vigor, as populações marginalizadas recorreram a formas ilegais de ocupação como a única alternativa para garantir seu lugar na cidade<sup>5</sup>. Operou-se então verdadeiro divórcio entre a legislação urbanística e a realidade social, pois a ordem jurídica existente não expressava a ordem urbano-social real<sup>6</sup>.

A ocupação ilegal dos centros urbanos também foi favorecida pela ausência de controle jurídico-político dos processos de uso, ocupação e parcelamento do solo urbano pelo poder público de todas as esferas governamentais, que não estabelecia

---

<sup>2</sup> FERNANDES, Edésio. *Direito do urbanismo: entre a “cidade legal” e a “cidade ilegal”*, p.3.

<sup>3</sup> FACHIN, Luiz Edson. *A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões sobre a propriedade urbana)*, p.107.

<sup>4</sup> MARTINS, Maria Lucia Refinetti. *Os desafios da regularização de assentamentos urbanos precários*, p.30.

<sup>5</sup> FERNANDES, Edésio. *Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade*, p.190-191.

<sup>6</sup> FERNANDES, E. *Direito do urbanismo: entre a “cidade legal” e a “cidade ilegal”*, p.5.



restrições aos direitos de propriedade e muito menos buscava concretizar a função social da propriedade garantida desde a Constituição de 1934<sup>7</sup>. Esta ausência de controle da ocupação urbana reflete uma concepção de função social da propriedade enquanto mero limite pontual aos exercícios dos poderes proprietários, garantidos em sua magnitude pela codificação civilista em vigor.

Com a promulgação da Constituição de 1988 e a adoção do princípio da dignidade da pessoa humana como valor central do ordenamento jurídico, as demandas sociais urbanas ganham destaque, com a inclusão de um capítulo específico a respeito da Política Urbana (arts. 182 e 183), no qual se proclamava a necessidade do Poder Público intervir<sup>8</sup> na política de desenvolvimento urbano de forma a garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e, conseqüentemente, o bem estar de todos os seus habitantes.

É nesse contexto social e histórico que a Lei nº 10.257/2001, denominada *Estatuto da Cidade*, foi promulgada, após longa tramitação no Congresso Nacional, iniciada com o Projeto de Lei nº 775/1983, e intensa participação da sociedade, a qual reclamava por moradia e melhores condições de vida nos centros urbanos<sup>9</sup>.

Conforme dicção do artigo 1º do *Estatuto*<sup>10</sup>, a Lei buscou conferir exeqüibilidade aos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, através de normas de ordem

---

<sup>7</sup> FERNANDES, E. *Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade*, p.196.

<sup>8</sup> “A localização de uma cidade, sua extensão, sua configuração, sua magnitude, não são, nem podem ser, realizações privadas; são realizações coletivas, talvez o fato coletivo, por excelência, da sociedade dos homens; são realizações que, por conseguinte, interessam à coletividade inteira, condicionam a vida comunitária e pessoal de todos os membros da coletividade.” LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*, p.159.

<sup>9</sup> MOREIRA, Mariana. *A História do Estatuto da Cidade*, p.28.

<sup>10</sup> Lei nº 10.257/2001, Art. 1º - “Na execução da política urbana, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei. Parágrafo único – Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.”

pública e de interesse social que regulassem o uso da propriedade urbana voltadas ao bem coletivo, à segurança e ao bem-estar dos cidadãos<sup>11</sup>.

Para tanto, o artigo 2º elegeu como objetivo da política urbana expressa no *Estatuto* o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, através de diretrizes gerais, entre as quais se destacam: a garantia do direito a cidades sustentáveis (inciso I); a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização (inciso IX) e a regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda (inciso XIV).

Por sua vez, o artigo 4º apresenta os instrumentos para concretização da política urbana, destacando-se, entre os institutos jurídicos e políticos, o instituto da usucapião especial de imóvel urbano, disciplinado nos artigos 9 a 14 da Lei nº 10.257/2001. Conforme mencionado, o artigo 9º repete, com algumas alterações<sup>12</sup>, a disciplina da usucapião individual urbana, prevista no artigo 183 da Constituição e reproduzida pelo artigo 1.240 do Código Civil, alterações estas que não serão analisadas por fugirem ao âmbito do presente trabalho.

Destaca-se a figura da usucapião coletiva urbana, prevista no *caput* do artigo 10 do *Estatuto da Cidade*:

Art. 10 - As áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados, ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Tal instituto se direciona a uma realidade social específica<sup>13</sup>, a das favelas e loteamentos irregulares, a qual não era adequadamente tutelada pela usucapião tradicional, pensada para solucionar de forma individualizada os conflitos

---

<sup>11</sup> MOREIRA, M. Obra citada, p.30.

<sup>12</sup> A respeito das diferenças entre a disciplina da usucapião individual urbana na Constituição, no Código Civil e no Estatuto da Cidade, v. LOUREIRO, Francisco, *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.30-35.

<sup>13</sup> FERRAZ, Sérgio. *Usucapião especial (art.9º a 14)*, p.143.

eventualmente existentes entre a posse de um e a propriedade de outro particular<sup>14</sup>. Ainda, a própria dinâmica de ocupação das favelas e assentamentos irregulares, caracterizada por uma intensa mobilidade e fluidez das linhas demarcatórias, dificultava a utilização do instituto tradicional<sup>15</sup>.

Por óbvio que a simples previsão de um instrumento jurídico direcionado à realidade das favelas e áreas irregulares não soluciona, por si só, a questão social subjacente<sup>16</sup>, muito menos garante a sua efetiva aplicação no mundo dos fatos, conforme veremos a seguir.

Entretanto, a usucapião coletiva urbana não pode ser desvalorizada, pois ela prevê a utilização do instituto clássico da usucapião, historicamente associado à supremacia do direito proprietário, como instrumento para a modificação da realidade urbana excludente.

Nesse sentido, representa um passo importante na efetivação do direito à moradia e à cidade das populações marginalizadas do espaço urbano, pois facilita o processo de regularização dessas áreas e a outorga do título de propriedade aos seus moradores<sup>17</sup>.

Quiçá o manuseio consciente do instituto pelos operadores do direito, através da adequada compreensão de seus requisitos, possa diminuir a “distância amazônica” ainda existente entre a compreensão da fundamentalidade do direito à moradia e a efetividade do ter um abrigo e um teto<sup>18</sup>.

---

<sup>14</sup> “A regularização da terra, em que pese envolver situações de ordem coletiva, sempre resultou em soluções parciais, individualizadas e isoladas, não atendendo a totalidade dos núcleos habitacionais envolvidos, uma vez que a ferramenta jurídica utilizada era a da usucapião individual.” SILVA, Jaqueline Severo da. *A usucapião especial urbana – legitimidade ativa*, p.132.

<sup>15</sup> FERNANDES, E. *Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade*, p.196.

<sup>16</sup> “A lei parte de uma suposição, que adota como postulado: uma das maneiras de atacar a patologia dos aglomerados de baixa renda consiste na atribuição, a seus ocupantes, de titulação do imóvel sobre o qual exercem a posse.” FERRAZ, S. Obra citada, p.143.

<sup>17</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. *O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia*, p.235.

<sup>18</sup> FACHIN, L. *A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões sobre a propriedade urbana)*, p.109.

## **2.2 Dos requisitos:**

A análise pormenorizada do instituto da usucapião coletiva urbana, previsto no artigo 10 da Lei nº 10.257/2001, será feita a partir de seus requisitos pessoais, reais e formais, conforme classificação exposta anteriormente.

Para tanto, pertinente a transcrição do texto legal:

Art. 10 - As áreas urbanas com mais de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados), ocupadas por população de baixa renda para sua moradia, por 5 (cinco) anos, ininterruptamente e sem oposição, onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor, são susceptíveis de serem usucapidas coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

Destaca-se a grande controvérsia doutrinária existente a respeito dos requisitos apresentados pela lei para a aquisição de propriedade por meio da usucapião coletiva urbana, conforme demonstram os posicionamentos colacionados a seguir.

### **2.2.1 Dos requisitos reais:**

Os requisitos reais são aqueles que se referem ao objeto da usucapião.

O texto legal estabelece que são suscetíveis de usucapião coletiva “áreas urbanas com mais de duzentos e cinquenta metros quadrados”, “onde não for possível identificar os terrenos ocupados por cada possuidor”.

Com base no teto de duzentos e cinquenta metros quadrados para fins da usucapião urbana, previsto no artigo 183 da Constituição, FRANCISCO LOUREIRO entende que a soma das posses individuais pode ultrapassar a área de duzentos e cinquenta metros quadrados, porém cada indivíduo não pode possuir essa área

---

isoladamente<sup>19</sup>. Seguindo tal raciocínio, o autor defende que a fração ideal do domínio atribuída a cada possuidor também deve respeitar esse limite<sup>20</sup>.

GILBERTO SCHAFFER, ao contrário, defende a inexistência de qualquer mínimo ou máximo legal para as áreas possuídas individualmente<sup>21</sup>.

CARLOS BASTIDE HORBACH adota o critério da localização do imóvel para qualificar determinada área como urbana. Assim, deve-se levar em consideração o zoneamento da cidade para determinar se a área é urbana ou não, sendo imóvel urbano aquele não situado na zona rural<sup>22</sup>.

No tocante à exigência de impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados por cada possuidor, SCHAFFER alerta que esta impossibilidade deve ser interpretada a partir dos fins do *Estatuto da Cidade* – segurança jurídica da posse e direito à moradia -, sob pena de inviabilizar a aplicação do instituto, pois a rigor todo terreno pode ser identificado, através de levantamento topográfico e cadastral<sup>23</sup>.

A simples leitura, dissociada da compreensão da finalidade do instituto, levou RUBEN TEDESCHI RODRIGUES a vislumbrar, nesse trecho, violação aos mandamentos da Lei nº 6.766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo Urbano)<sup>24</sup>.

Por sua vez, ALUÍSIO PIRES DE OLIVEIRA e PAULO CESAR PIRES CARVALHO entendem a impossibilidade de identificação da área do terreno com

---

<sup>19</sup> “Em termos diversos, não se admite, por exemplo, que dez usucapientes com posses de trezentos metros quadrados cada um, possam ter a tutela especial do usucapião coletivo”. LOUREIRO, Francisco. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.38.

<sup>20</sup> LOUREIRO, F. Idem, ibidem.

<sup>21</sup> “Não há restrição ao tamanho máximo ou mínimo da área possuída de forma individual. Daí a possibilidade de usucapir área maior que 250 metros quadrados. No entanto, como essa modalidade se destina a áreas adensadas creio que dificilmente a situação ocorrerá”. SCHAFFER, Gilberto. *Usucapião especial urbana: da Constituição ao Estatuto da Cidade*, p.123.

<sup>22</sup> HORBACH, Carlos Bastide. *Dos instrumentos da política urbana*, p.138.

<sup>23</sup> SCHAFFER, G. Obra citada, p.122.

<sup>24</sup> “... este artigo 10 contraria frontalmente a Lei de Parcelamento do solo urbano ao permitir que cada favelado que construiu a sua pequena moradia seja dono de toda a área, que não foi e nem será parcelada (loteada ou desmembrada), na forma da Lei n. 6.766/1979.” RODRIGUES, Ruben Tedeschi. *Comentários ao Estatuto da Cidade*, p.147.

relação ao seu aspecto registral, pois embora a área fática ocupada por cada morador possa ser individualizada, não é possível identificar cada terreno individualmente, já que sobre o mesmo terreno/lote matriculado ou transcrito no registro de imóveis encontram-se vários possuidores, ocupando diferentes áreas<sup>25</sup>.

A nosso ver, LOUREIRO realizou a exegese mais adequada, ao entender que a impossibilidade de identificação se refere àquelas situações em que há “... *posse materialmente certa, mas o seu objeto é fluido, as divisas movediças e, principalmente, o perfil urbanístico indesejável*”.<sup>26</sup>

Assim, não há como limitar o dispositivo à situação clássica da composses prevista no Código Civil, na qual não se admite qualquer porção de uso exclusivo dos compossuidores, na medida em que o dispositivo se refere a uma realidade específica<sup>27</sup>, em que existe uma pluralidade de poderes de fato sobre o mesmo bem, no caso, o núcleo de habitação tomado em sua totalidade<sup>28</sup>.

## 2.2.2 Dos requisitos pessoais:

No tocante aos requisitos pessoais, a figura da usucapião coletiva exige a ocupação da área por “população de baixa renda”, sendo que os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel rural ou urbano.

Com relação à legitimidade passiva, a área urbana superior a duzentos e cinquenta metros quadrados deve pertencer a proprietário particular, pois o artigo 183, § 3º da Constituição veda expressamente a usucapião de imóveis pertencentes a

---

<sup>25</sup> OLIVEIRA, Aluísio Pires de; CARVALHO, Paulo Cesar Pires. *Estatuto da Cidade: anotações à Lei 10.257, de 10.07.2001*, p.127.

<sup>26</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.39.

<sup>27</sup> “Encaixam-se na situação acima aludida as chamadas ‘favelas’, ou outros núcleos habitacionais semelhantes, não dotados de planejamento ou de serviços públicos essenciais, em que os moradores têm posse material certa de seus barracos, ou de pequenas casas de alvenaria, mas dado o caos urbanístico das vielas e a própria precariedade das construções, está a ocupação individual sujeita a constantes alterações qualitativas e quantitativas.” LOUREIRO, F. Obra citada, p.39.

<sup>28</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.40.

peças jurídicas de direito público. No mais, não há qualquer exigência específica quanto à capacidade ou legitimidade do proprietário.

A expressão “população de baixa renda” não foi definida pelo legislador, competindo aos doutrinadores e aplicadores da lei determinar o seu conteúdo.

IBRAIM JOSÉ DAS MERCÊS ROCHA adota como critério o disposto pelo artigo 5º, Medida Provisória nº 292, de 26 de abril de 2006<sup>29</sup>, que considera carente ou de baixa renda o indivíduo responsável por imóvel com renda familiar igual ou inferior a cinco salários mínimos<sup>30</sup>.

Por sua vez, LOUREIRO, sugere como critério a incapacidade econômica para aquisição onerosa de imóvel para moradia<sup>31</sup>.

A adoção de um critério legal pré-determinado para a definição de ‘população de baixa renda’ pode ser utilizada como parâmetro na análise do caso concreto, mas não como requisito taxativo. Isso porque a busca pela uniformidade na aplicação da lei não pode acarretar injustiças, razão pela qual a ponderação caso a caso pelo aplicador e intérprete da lei é mais condizente com a finalidade social do dispositivo.

Por fim, quanto à ressalva de que os possuidores não podem ser proprietários de outro imóvel rural ou urbano, além de serem pessoas de baixa renda, HORBACH considera que tais exigências impedem a regularização de posses que não estejam em conformidade com suas finalidades sociais<sup>32</sup>. Ou seja, a lei busca tutelar a posse daqueles indivíduos que apresentam evidente indigência econômica e social e não de quem já possui outros imóveis e que, portanto, não se insere no conceito de “baixa renda”.

---

<sup>29</sup> MP nº 292/2006, art.5º : “O Decreto-Lei nº 1.876, de 15 de julho de 1981, passa a vigorar com a seguinte redação: ‘Art.1º-... § 2º Considera-se carente ou de baixa renda, para fins da isenção disposta nesse artigo, o responsável por imóvel cuja renda familiar for igual ou inferior ao valor correspondente a cinco salários mínimos”.

<sup>30</sup> ROCHA, Ibraim José das Mercês. *Decretação judicial de perda da propriedade e intervenção do poder público: questões processuais*, p.2.

<sup>31</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.38.

<sup>32</sup> HORBACH, Carlos Bastide. Obra citada, p.144.

### 2.2.3 Dos requisitos formais:

Por fim, resta verificar a ocorrência dos requisitos formais da usucapião na figura da usucapião coletiva - posse qualificada, lapso temporal, justo título e boa-fé.

De pronto, percebe-se que o *caput* do artigo 10 da Lei nº 10.257/2001 não faz qualquer referência ao justo título e a boa-fé, autorizando a interpretação de que tais requisitos se presumem, em analogia com a figura da usucapião extraordinária<sup>33</sup>.

A posse qualifica-se ao ser exercida pelos possuidores com *animus domini*, de forma ininterrupta e sem oposição, para fins de moradia, pelo lapso de cinco anos.

Quanto ao lapso temporal, destaca-se a possibilidade de acessão das posses a título singular ou universal, admitidas de forma generosa<sup>34</sup> pelo legislador: “Art. 10, §1º- O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas”.

Ou seja, para somar as posses para fins de usucapião coletiva, exige-se apenas a continuidade e homogeneidade entre elas. Na hipótese da usucapião individual de imóvel urbano, o legislador restringe a soma de posses à hipótese em que o sucessor reúna a qualidade de herdeiro legítimo do antecessor e resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão<sup>35 36</sup>.

A exigência de finalidade residencial da área exige do intérprete a sua compatibilização com a realidade das favelas e loteamentos irregulares. Isso porque a configuração espacial dessas áreas não é homogênea, apresentando, ao lado de

---

<sup>33</sup> GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p.192.

<sup>34</sup> “...aqui admite o legislador (parágrafo 1º do artigo 10º) – com generosidade – a soma das posses, tanto pela *accessio* como pela *successio possessionis*, bastando que ambas sejam contínuas e cumpram os demais requisitos do usucapião coletivo. Note-se a diferença de tratamento dada às situações de usucapião individual e coletivo. Há nítida preferência pelo coletivo, mediante estímulos e abrandamento dos requisitos, mediante atividade impulsional, numa autêntica função promocional do direito.” LOUREIRO, F. Obra citada, p.41.

<sup>35</sup> Lei nº 10.257/2001, art. 9º, § 3º: “Para os efeitos deste artigo, o herdeiro legítimo de pleno direito continua, de pleno direito, a posse de seu antecessor, desde que já resida no imóvel por ocasião da abertura da sucessão.”

<sup>36</sup> “No caso da usucapião moradia há aqui uma regra especial, considerando a finalidade da moradia, o que faz com que o direito não se transfira ao conjunto de herdeiros, mas somente àquele que estiver morando no imóvel.” SCHAFFER, G. Obra citada, p.121.



imóveis residenciais, imóveis de utilização mista ou não residencial, além de vielas, praças e espaços comuns.

Como bem descreveu DALMO DE ABREU DALLARI:

Na verdade, quando tomam posse de uma área em conjunto, para terem moradia, os possuidores habitualmente convencionam que o uso do todo será comum, estabelecendo passagens exclusivas dos compossuidores e não de uso comum do povo e reservando algumas partes para equipamentos de interesse comum, como sanitários, locais para lavagem e secagem de roupas, etc. E a fixação de um local preciso para abrigo de cada família não exclui a hipótese de remanejamentos, quando conveniente para o conjunto dos ocupantes, mantendo-se a ocupação do todo em comum.<sup>37</sup>

Não obstante, há quem defenda interpretação restritiva quanto à exigência de ocupação para fins de moradia. SÉRGIO FERRAZ defende que nada poderá pedir aquele que for dono de estabelecimento comercial ou industrial situado na área ocupada pela coletividade de baixa renda. No entanto, possibilita ao mesmo celebrar acordos com a comunidade, após a obtenção da titulação da área e da instituição da administração condominial<sup>38</sup>.

LOUREIRO, por sua vez, não vislumbra qualquer empecilho para a incidência da usucapião sobre imóveis de utilização mista, que apresentam tanto finalidade residencial como comercial, pois argumenta que o legislador não exige que o imóvel possua utilização exclusivamente residencial<sup>39</sup>.

O autor remete à intenção maior da lei – a urbanização da área – para solucionar a questão dos imóveis sem qualquer finalidade residencial ou com finalidade residencial, porém locados aos moradores, existentes na gleba. Pondera que o eventual favorecimento de alguns possuidores de imóveis não residenciais não pode obstar a usucapião coletiva para a maioria de possuidores de imóveis residenciais<sup>40</sup>.

Ainda, LOUREIRO defende que as praças e espaços comuns existentes no interior de favelas representam “áreas de domínio particular comuns a todos os

---

<sup>37</sup> DALLARI, Dalmo de Abreu. *Usucapião coletivo*, p. 378.

<sup>38</sup> FERRAZ, S. *Usucapião especial (art.9º a 14)*, p. 145.

<sup>39</sup> LOUREIRO, F. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.42.

<sup>40</sup> LOUREIRO, F. *Idem*, p.43.

possuidores, numa espécie de 'servidão legal' do campo possessório"<sup>41</sup>. Isso porque as vielas e passagens encontradas nas favelas não reúnem os requisitos para constituírem vias de acesso características de parcelamento regular, não havendo razão para invocar a 'proteção do interesse ou patrimônio público' em detrimento da finalidade de urbanização da gleba irregular<sup>42</sup>. Assim, tais vielas e passagens também poderiam ser objeto de usucapião coletiva.

### 2.3 Dos efeitos da usucapião coletiva:

Comprovada a existência dos requisitos analisados acima, a usucapião coletiva será declarada mediante sentença, a qual constituirá título para registro no cartório de registro de imóveis, *in verbis*: Art. 10, §2º - "*A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.*"

A sentença possui natureza declaratória e não constitutiva, na medida em que confirma um direito de propriedade preexistente, razão pela qual a aquisição da propriedade não se opera com o decurso do prazo exigido em lei, mas a partir do momento em que se iniciou a posse.

No tocante à eficácia, a declaração feita pela sentença opera efeitos *ex tunc*, retroativos ao início da posse, como forma de proteger terceiros nas suas relações jurídicas com os possuidores<sup>43</sup>. Porém, ela somente produz efeitos jurídicos a partir do seu registro, condição indispensável para a aquisição da propriedade dos bens imóveis no ordenamento brasileiro<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> LOUREIRO, F. Idem, p.42.

<sup>42</sup> "*Entender o contrário significaria recortar a gleba por infinitas passagens, inviabilizando toda tentativa de urbanização e de modificação das indesejáveis condições sociais hoje existentes*". LOUREIRO, F. Idem, ibidem.

<sup>43</sup> GOMES, Orlando. Obra citada, p.196.

<sup>44</sup> GOMES, O. Obra citada, p.168.

Tão grande a formalidade exigida pelo sistema registral que, parte da doutrina exige a descrição pormenorizada dos requisitos necessários para a matrícula do imóvel, sob pena de nulidade da sentença.

Contrariamente, HUMBERTO THEODORO JUNIOR entende que, se a sentença se reportar a documento constante nos autos, no qual o imóvel estiver suficientemente descrito, não há razões para a anulação, bastando que o mandado judicial expedido para seu cumprimento contenha os requisitos essenciais para a matrícula, nos termos da Lei nº 6.015/1973<sup>45</sup>.

A sentença declara a existência do direito de propriedade sobre a área e atribui fração ideal do terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão concreta que cada um ocupe, nos termos do artigo 10, § 3º, Lei nº 10.257/2001. Dessa forma, constitui-se um condomínio especial sobre a área usucapida pela coletividade, que se distingue por sua indivisibilidade<sup>46</sup>. Ou seja, transforma-se a situação fática de composses em condomínio, o qual não se confunde com as figuras tradicionais existentes no Código Civil e na Lei nº 4.591/1964, criadas para tutelar a propriedade individual<sup>47</sup>.

Embora a atribuição de 'propriedade coletiva' cause repulsa a maioria dos juristas, posto que colidente com a concepção individualista e exclusivista do direito de propriedade, SÉRGIO FERRAZ observa que ela se encontra enraizada no ordenamento desde o Código Civil de 1916, razão pela qual não há porque se opor à aquisição coletiva da propriedade<sup>48</sup>.

---

<sup>45</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*, p.187.

<sup>46</sup> Lei nº 10.257/2001, art. 10, §3º - *"Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas."*

<sup>47</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.48.

<sup>48</sup> O autor explica a origem histórica do condomínio: *"...embora repugnasse ao espírito jurídico romano, nas origens, a idéia de condomínio (tendo em vista a concepção ali e então vigente, de exclusividade do domínio), com a expansão do colonialismo do império a noção exclusivista se foi abrandando.(...) À fórmula peremptória do Digesto (duorum in solidum dominium vel possessionem esse non posse) seguiu-se a conveniente construção da idéia de condomínio indiviso extensivo (cada titular exercendo o domínio sobre todo o bem), com a atribuição ideal de uma fração do todo cada condômino. E o conceito de propriedade condominial, com essas feições, existe entre nós desde muito, estando*

O condomínio constituído a partir da sentença de declaração da usucapião caracteriza-se pela indivisibilidade e inextinguibilidade, razão pela qual os artigos 1.314 a 1.330 do Código Civil somente se aplicam naquilo em que for compatível com o artigo 10 do *Estatuto*<sup>49</sup>.

A administração do condomínio obedece a regime semelhante ao da Lei nº 4.591/64, sendo responsável por disciplinar o uso das áreas comuns e outros temas de interesses dos moradores através de deliberações tomadas por maioria<sup>50</sup>.

Tais características levaram FRANCISCO LOUREIRO a denominar a figura em exame de “condomínio especial do Estatuto da Cidade” pois, ao contrário do condomínio previsto no Código Civil, ele não é passível de extinção, exceto se houver deliberação em assembléia de dois terços dos condôminos, na superveniência de urbanização da área, conforme prescreve o artigo 10, §4º do *Estatuto*, *in verbis*:

Art.10, §4º - O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

Isso significa que não basta a vontade unânime dos condôminos para extinguir o condomínio, exigindo a lei a existência de projeto de urbanização da área<sup>51</sup>. FERRAZ observa que a urbanização acresceria valor ao bem, em benefício direto aos condôminos, alterando a situação econômica que justificou a criação do condomínio especial, o que justificaria sua extinção<sup>52</sup>.

Por fim, há a possibilidade de realização de negócio jurídico entre os possuidores, nos termos do artigo 10, §3º supracitado, em que se atribua fração ideal

---

*enraizado no Código Civil (art. 623 e ss.) desde sua promulgação.” FERRAZ, S. Usucapião especial (art.9º a 14), p.144.*

<sup>49</sup> FERRAZ, S. Idem, p.146.

<sup>50</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.48.

<sup>51</sup> LOUREIRO, F. Idem, p.47.

<sup>52</sup> FERRAZ, S. Obra citada, p.146.

diferenciada para cada morador, acordo que deverá ser observado na sentença declaratória da usucapião, em respeito à autonomia privada<sup>53</sup>.

## **2.4 Da usucapião coletiva e a inovação da ordem jurídica:**

### **2.4.1 Da fluência do lapso temporal:**

Após a análise dos requisitos e efeitos da usucapião coletiva urbana, enfrenta-se a questão acerca do início da contagem do prazo de cinco anos para viabilizar a aquisição de área urbana superior a duzentos cinquenta metros quadrados por coletividade de baixa renda.

HORBACH defende a posição predominante, em consonância com os precedentes do Supremo Tribunal Federal<sup>54</sup> acerca do alcance temporal da usucapião urbana prevista pelo artigo 183 da Constituição Federal, os quais pacificaram o entendimento de que o prazo de cinco anos somente poderia fluir a partir da vigência da Constituição Federal de 1988<sup>55</sup>.

Nesse diapasão, transcreve-se o acórdão precursor do Supremo Tribunal Federal:

Tem seu termo inicial de fluência na data da entrada em vigor da constituição de 1988 (5 de outubro), o prazo de usucapião estabelecido no art. 183 da mesma carta. (STF, 1ª Turma, RE 145.004-5/MT, Rel. Min. Octávio Galotti, Julg.21.05.1996, DJ 13.12.1996).

Assim justificou o Relator, Ministro Octávio Galotti, ao votar pelo não-conhecimento do recurso:

Não se pode, efetivamente, mercê de uma retroatividade em nada autorizada pela redação do texto constitucional, dar-lhe sem caráter de confisco, que também não se contém em seu sentido e choca-se com o princípio da garantia do direito de propriedade, que permeia todo o vigente ordenamento político.

---

<sup>53</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.45.

<sup>54</sup> Ver RE 145.004, Rel. Min. Octavio Gallotti, DJ13.12.1996; RE 217.414, Rel. Min. Sepúlveda Pertence, DJ 26.03.1999; RE 221.822, Rel. Min. Ilmar Galvão, DJ 29.10.1999, cf. indicado em nota de rodapé [28], HORBACH, C. *Dos instrumentos da política urbana*, p.143.

<sup>55</sup> LOUREIRO, F. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.36.

Da mesma maneira, HORBACH entende que o início da contagem do prazo de cinco anos para fins de usucapião coletivo ocorre a partir de 09 de outubro de 2001, quando a Lei nº 10.257/2001 efetivamente entrou em vigor. Entender o contrário, na opinião do doutrinador, violaria a garantia constitucional do direito de propriedade e da segurança jurídica<sup>56</sup>.

Tal entendimento representa a posição que vem prevalecendo nos Tribunais Estaduais, conforme os seguintes acórdãos:

PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO. IMÓVEL URBANO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. LEI 10.257/01. POSSE DA ÁREA PELO PERÍODO DE CINCO ANOS. CONTAGEM DO PRAZO.

O prazo de cinco anos da Lei 10.257/2001 deve ser contado a partir da data em que entrou em vigor, sob pena de causar prejuízos aos proprietários, que surpreendidos com esta nova forma de usucapião, não teriam tido oportunidade de apor-se à posse coletiva. Desprovemento do recurso<sup>57</sup>.

AÇÃO DE USUCAPIÃO. USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO URBANO. PREVISÃO NA LEI 10.257/2001. FORMA DE CONTAGEM DO PRAZO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. SENTENÇA MANTIDA.

O usucapião especial coletivo urbano foi instituído pela Lei 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), como instituto autônomo daquele que prevê o usucapião especial de imóvel urbano, previsto originariamente no art. 183 da Constituição Federal, e regulamentado pela referida lei infraconstitucional.

O prazo de cinco anos de exercício da posse deve ser contado a partir da vigência do Estatuto da Cidade, ou seja, noventa dias após a data de sua publicação (09.10.2001), de sorte que, sendo a posse reclamada na demanda, anterior à vigência da lei que instituiu o usucapião especial coletivo urbano, não há como acolher o pedido inicial<sup>58</sup>.

De outra banda, FRANCISCO LOUREIRO defende posição minoritária, no sentido de que o artigo 10 do *Estatuto da Cidade* não configura inovação jurídica, pois, desde a Constituição de 1988, a posse quinquenal que atende aos requisitos previstos no artigo 183 se converte em propriedade<sup>59</sup>.

---

<sup>56</sup> HORBACH, C. Obra citada, p.143.

<sup>57</sup> Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 18ª Câmara Cível, Apelação Cível nº 7563/03, Processo nº 2003.001.07563, Rel. Des. Jorge Luiz Habib, Julg. 17/06/2003, Reg. 23/08/2004.

<sup>58</sup> Tribunal de Justiça de Minas Gerais, 3ª Câmara Cível, Processo nº 2.0000.00.436552-0/000(1), Rel. Juiz Maurício de Barros, Julg. 09.03.2005, Pub. 02.04.2005.

<sup>59</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.37.

Não bastasse tal argumento, há de se considerar o período de noventa dias de *vacatio legis* da Lei nº 10.257/2001, a qual entrou em vigor somente em 09 de outubro de 2001, possibilitando que eventuais proprietários negligentes tomassem as medidas necessárias para evitar a perda da propriedade. Dessa maneira, o autor entende perfeitamente possível o ajuizamento imediato de ações de usucapião coletiva, a partir da vigência do *Estatuto da Cidade*<sup>60</sup>.

Corroborando tal entendimento, registra-se o pioneirismo de DALMO DE ABREU DALLARI, que vislumbrava, logo após a promulgação da Constituição Federal de 1988, a possibilidade de utilização do artigo 183 para viabilizar a usucapião coletiva. Para tanto, DALLARI interpretou extensivamente a expressão “aquele que possuir” constante do *caput* do referido artigo, para incluir também ‘aquele que possuir em comum’<sup>61</sup>.

Portanto, a leitura do artigo 10 do *Estatuto* voltada para a finalidade do dispositivo não autoriza outro entendimento senão o de que as ações de usucapião coletiva são ajuizáveis de pronto, não havendo necessidade de aguardar o transcurso de cinco anos a partir da vigência da lei, sob pena de se premiar a negligência proprietária<sup>62</sup>.

---

<sup>60</sup> LOUREIRO, F. Idem, *ibidem*.

<sup>61</sup> “Na realidade, é de bom senso, e o espírito e a finalidade do dispositivo o exigem, que se entenda a expressão ‘aquele que possuir’ não implica ‘possuir sozinho’. Quem possuir em comum, o compossuidor, pode ser referido como ‘aquele que possuir’, assim como o condômino estará incluído nos dispositivos que fizerem referência àquele que for proprietário”. DALLARI, D. *Usucapião coletivo*, p. 379.

<sup>62</sup> “E não há como negar que a posse por um grupo de famílias pobres, com efetiva utilização da área para assegurar direitos fundamentais que a Constituição atribui a todas as pessoas, está mais ajustada aos preceitos constitucionais do que a proteção dos interesses de quem é formalmente proprietário mas deixa o imóvel ocioso, sem qualquer utilização.” DALLARI, D. Idem, p. 374.

## 2.5 Da usucapião coletiva e a figura do artigo 1228, § 4º, CC 2002<sup>63</sup>:

O Código Civil de 2002, amparado numa visão contemporânea das titularidades, criou modalidade de perda da propriedade sem precedentes na codificação anterior, nos termos do artigo 1.228, § 4º, *in verbis*:

Art. 1.228, § 4º - O proprietário também pode ser privado da coisa se o imóvel reivindicado consistir em extensa área, na posse ininterrupta e de boa-fé, por mais de cinco anos, de considerável número de pessoas, e estas nela houverem realizado, em conjunto ou separadamente, obras e serviços considerados pelo juiz de interesse social e econômico relevante.

O artigo 1.228, § 5º prossegue: *“No caso do parágrafo antecedente, o juiz fixará a justa indenização devida ao proprietário; pago o preço, valerá a sentença como título para o registro do imóvel em nome dos possuidores.”*

A inovação trouxe grande perplexidade entre os doutrinadores e aplicadores da lei, instaurando fervoroso debate a respeito de sua constitucionalidade e de sua natureza jurídica.

No tocante à natureza jurídica, a doutrina se divide entre classificar o instituto como modalidade *sui generis* de desapropriação<sup>64</sup>, como modalidade de usucapião coletiva<sup>65</sup> ou como modalidade de decretação judicial de perda de propriedade<sup>66</sup>.

Para MIGUEL REALE, o instituto representa grande inovação, inspirada pelo sentido social do direito de propriedade e da posse, qualificada como posse-trabalho<sup>67</sup>.

---

<sup>63</sup> Justifica-se a abordagem do instituto previsto pelo artigo 1.228, §4º, CC2002, em razão da celeuma existente a respeito da natureza jurídica do mesmo, identificado por parte da doutrina como modalidade de usucapião coletiva.

<sup>64</sup> Trata-se de posição majoritária, defendida por Caio Mário da Silva Pereira, Miguel Reale, Sílvio de Salvo Venosa, Maria Helena Diniz, Jackson Rocha Guimarães, Marcelo Teixeira Aleluia, Marcelo Dadalt, Vivian Rigo, entre outros.

<sup>65</sup> Eduardo Cambi classifica o instituto como nova espécie de usucapião coletiva.

<sup>66</sup> Ibraim Rocha classifica o instituto como nova modalidade de decretação judicial de perda da propriedade.

<sup>67</sup> *“Não há como situar no mesmo plano a posse, como simples poder manifestado sobre uma coisa, ´como se´ fora atividade do proprietário, com a ´posse qualificada´, enriquecida pelos valores do trabalho.”* REALE, Miguel. *O projeto do novo código civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*, p.82.



Defende a possibilidade do Poder Judiciário exercer o poder expropriatório nos casos concretos, como forma de tutelar relevantes interesses sociais<sup>68</sup>.

MARIA HELENA DINIZ também divisa uma proteção especial à posse-trabalho no artigo 1.228, §4º, através da comprovação de posse ininterrupta e de boa-fé de extensa área, por período superior a cinco anos, exercida por considerável número de pessoas e traduzida em construção de moradia, realização de serviços ou investimentos de caráter produtivo<sup>69</sup>.

CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA se manifesta pela inconstitucionalidade e insustentabilidade do dispositivo, pois sendo o direito de propriedade assegurado constitucionalmente, somente a Constituição poderia definir as hipóteses de privação desse direito<sup>70</sup>. Aponta o excesso de subjetivismo presente na indeterminação das expressões “considerável número de pessoas”, “extensa área” e “relevante interessante social e econômico” utilizadas pela lei<sup>71</sup>. Também questiona de quem será a responsabilidade pelo pagamento da indenização, ante o silêncio da lei<sup>72</sup>.

No mesmo sentido, JACKSON ROCHA GUIMARÃES pondera que não compete ao legislador ordinário acrescentar nova hipótese de desapropriação, objeto de disciplina constitucional, mesmo que inspirado por uma finalidade social<sup>73</sup>.

MARCELO TEIXEIRA ALELUIA vê no artigo 1.228, §4º uma “hipótese teratológica de perda da propriedade”, em que o Poder Judiciário realiza a expropriação, fora de um processo de execução, para atender aos interesses privados

<sup>68</sup> “Este conceito fundante de ‘posse-trabalho’ justifica e legitima que, ao invés de reaver a coisa, dada a relevância dos interesses sociais em jogo, o titular da propriedade reivindicanda receba, em dinheiro, o seu pleno e justo valor, tal como determina a Constituição.” REALE, M. Idem, ibidem.

<sup>69</sup> DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*, p.979.

<sup>70</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Crítica ao anteprojeto de Código Civil*, p.21.

<sup>71</sup> PEREIRA, C. Idem, p.22.

<sup>72</sup> “Não diz que são os próprios invasores, e certamente não serão, pois que se prevê tratar-se de quem não tem resistência econômica para fazê-lo. E, como a hipótese de apresenta análoga à desapropriação, caberia ao Poder Público. Mas aqui vem a indagação genérica: como condenar a União, o Estado ou o Município, se não integrou a equação processual?” PEREIRA, C. Idem, ibidem.

<sup>73</sup> GUIMARÃES, Jackson Rodrigues. *O novo Código Civil e o direito das coisas*, p.56.

de uma coletividade de pessoas. Considera o dispositivo um instrumento valioso para aquele proprietário que queira evitar a usucapião, uma vez que possibilita o recebimento de indenização pela perda do direito de propriedade na hipótese de acolhimento da alegação de posse-trabalho, por considerável número de pessoas, em sede de defesa em ação reivindicatória<sup>74</sup>.

Por sua vez, EDUARDO CAMBI classifica a hipótese de perda da propriedade como nova modalidade de usucapião coletiva, apresentando como grande diferencial em relação à usucapião coletiva prevista pelo Estatuto da Cidade a possibilidade de aplicação em imóveis rurais e urbanos<sup>75</sup>.

No entanto, para MARCELO DADALT e VIVIAN RIGO as peculiaridades do instituto impedem sua equiparação à usucapião coletiva, uma vez que a lei exige a presença de boa-fé e de obras e serviços de interesse social e econômico relevante, além de dispensar o critério de baixa renda. Além disso, prevê o pagamento posterior de justa indenização ao proprietário, o que o aproxima da desapropriação indireta<sup>76</sup>.

SÍLVIO DE SALVO VENOSA aponta o procedimento para a decretação de perda da propriedade como a principal diferença entre os dois institutos: na usucapião coletiva urbana, os possuidores se adiantam e pedem a declaração de propriedade; e no instituto codificado, os possuidores alegam a existência da posse-trabalho como matéria de defesa ou reconvenção em ação reivindicatória<sup>77</sup>.

Ainda, registra-se a posição de IBRAIM ROCHA, que classifica o instituto como nova modalidade de decretação judicial da propriedade, denominada de “incidente de perda da propriedade por decisão judicial”<sup>78</sup>.

---

<sup>74</sup> ALELUIA, Marcelo Teixeira de. *Da função social da propriedade no novo Código Civil*, p.04.

<sup>75</sup> CAMBI, Eduardo. *Aspectos inovadores da propriedade no novo Código Civil*, p.38.

<sup>76</sup> DADALT, Marcelo, RIGO, Vivian. *A usucapião*, p.16.

<sup>77</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, volume XII*, p. 216.

<sup>78</sup> ROCHA, Ibraim José das Mercês. *Breve distinção entre a ação de usucapião coletivo e a modalidade de perda de propriedade prevista no art. 1.228, §4º, do Código Civil*, p.3.965.

Para o autor, impossível equiparar o dispositivo com a usucapião coletiva urbana a qual, via de regra<sup>79</sup>, é veiculada por meio de ação própria, busca tutelar o interesse social da moradia e exige a condição socioeconômica precária dos possuidores<sup>80</sup>.

Já o novo instituto deve ser requerido como defesa no bojo de ação reivindicatória e busca proteger interesse social e econômico relevante. Tal interesse se expressa no excedente econômico gerado pela ocupação dos possuidores, o que denota a capacidade econômica e financeira dos mesmos<sup>81</sup>.

O autor também rechaça a classificação como modalidade de desapropriação, a qual se caracteriza pela decretação prévia do interesse social, por meio de ato jurídico específico, na qual o Poder Judiciário somente é acionado em caso de resistência do particular à expropriação<sup>82</sup>.

No caso em tela, os particulares devem provocar o Estado-juiz, por meio de requerimento expresso, veiculado por via incidental ou direta, de decretação judicial de perda da propriedade em razão da presença dos requisitos constantes no artigo 1.228, § 4º, CC 2002<sup>83</sup>.

Acolhido o pedido, compete ao juízo fixar a indenização, a qual deverá ser paga pelos particulares. Logo, o autor conclui que o “incidente de perda da propriedade por decisão judicial” somente possui aplicabilidade quando não for cabível qualquer das modalidades de usucapião existentes no ordenamento<sup>84</sup>.

---

<sup>79</sup> O ordenamento admite a alegação de usucapião em matéria de defesa, nos termos do artigo 13, Lei nº 10.257/2001: “A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.”

<sup>80</sup> ROCHA, I. Obra citada, p.3.966 – 3.967.

<sup>81</sup> “... no caso do §4º do art. 1.228 do CC/2002, esta posse é realizada com características reveladoras de aplicação econômica relevante na área, por pessoas que por tal ação demonstram ter capacidade financeira a suportar o eventual ônus da indenização e o seu pagamento no montante fixado pelo Juízo ao proprietário, que inclusive pode fixar prazos e prestações para a quitação do débito.” ROCHA, I. Idem, p.3.968.

<sup>82</sup> ROCHA, I. Idem, ibidem.

<sup>83</sup> ROCHA, I. Idem, p.3.969.

<sup>84</sup> ROCHA, I. Idem, ibidem.

Por fim, registra-se a aprovação dos Enunciados nº 82, 83, 84 e 240 nas Jornadas de Direito Civil, realizadas em 2002 e 2004<sup>85</sup>, os quais buscam sedimentar a constitucionalidade do dispositivo e a determinação do pagamento da indenização pelos possuidores da gleba.

Não obstante, persiste a celeuma em torno do dispositivo, o qual deverá ser objeto de estudos mais aprofundados, que não competem ao presente trabalho.

---

<sup>85</sup> Enunciado nº 82: “É constitucional a modalidade aquisitiva da propriedade imóvel prevista nos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do novo Código Civil.”

Enunciado nº 83: “Nas ações reivindicatórias propostas pelo Poder Público, não são aplicáveis as disposições constantes dos §§ 4º e 5º do art. 1.228 do novo Código Civil.”

Enunciado nº 84: “A defesa fundada no direito de aquisição com base no interesse social (art. 1.228, §§ 4º e 5º, do novo Código Civil) deve ser argüida pelos réus da ação reivindicatória, eles próprios responsáveis pelo pagamento da indenização.”

Enunciado nº 240: “A justa indenização a que alude o parágrafo 5º do art. 1.228 não tem como critério valorativo, necessariamente, a avaliação técnica lastreada no mercado imobiliário, sendo indevidos os juros compensatórios.”

### 3 DOS ASPECTOS PROCESSUAIS DA USUCAPIÃO COLETIVA URBANA:

#### 3.1 Da imprescindibilidade da intervenção jurisdicional:

A declaração da usucapião e a atribuição de titularidade da área à coletividade dependem do ajuizamento da ação e da comprovação do preenchimento dos requisitos do instituto - posse qualificada, fluência do lapso temporal e coisa hábil<sup>1</sup>. Em outras palavras, o processo é absolutamente necessário para o reconhecimento da aquisição de propriedade por parte da coletividade<sup>2</sup> e, por conseguinte, para a obtenção da tutela de seu direito à moradia.

A imprescindibilidade da intervenção jurisdicional, associada à finalidade social do instituto da usucapião coletiva urbana, exige um processo adequado para o reconhecimento dos direitos que foram assegurados pelo ordenamento ao criar esta nova modalidade de usucapião<sup>3</sup>.

Desta constatação emerge o dever de interpretar as regras processuais existentes no *Estatuto da Cidade* em consonância com os objetivos do instituto.

Porém, a escassa regulação sobre a ação de usucapião coletiva leva doutrina e jurisprudência a utilizar conceitos mais adequados à ação individual de usucapião, obtendo soluções incongruentes com o espírito da lei.

A disciplina processual da usucapião coletiva urbana será examinada com base nos artigos 11 a 15 da Lei nº 10.257/2001.

---

<sup>1</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*, p.162.

<sup>2</sup> DADALT, Marcelo, RIGO, Vivian. *A usucapião*, p.12.

<sup>3</sup> “*Havendo a previsão no ordenamento jurídico do usucapião coletivo, deve haver também um processo adequado para o seu reconhecimento*”. CÂMARA, Alexandre. *Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo*, p.1.

### 3.2 Da relação com outras demandas petitórias ou possessórias:

O artigo 11 do *Estatuto da Cidade* estabelece: “Na pendência de ação de usucapião especial urbana, ficarão sobrestadas quaisquer outras ações, petitórias ou possessórias, que venham a ser propostas relativamente ao imóvel usucapiendo.”

ALEXANDRE CÂMARA apresenta duas interpretações possíveis<sup>4</sup>: a primeira defende que todas as ações petitórias ou possessórias que tenham por objeto o imóvel usucapiendo, já instauradas ou que venham a ser ajuizadas, devem ser suspensas; a segunda estabelece a impossibilidade jurídica de ajuizamento de qualquer demanda petitória ou possessória que tenha por objeto o imóvel em litígio<sup>5</sup>. Para o autor, a primeira interpretação é mais adequada, amparado no caráter excepcional da impossibilidade jurídica da demanda no ordenamento processual<sup>6</sup>.

SCHAFFER interpreta restritivamente o dispositivo, ao defender somente a suspensão das ações petitórias ou possessórias que venham a ser propostas a respeito do imóvel objeto da ação de usucapião. Aquelas que já foram ajuizadas devem ser reunidas e julgadas conjuntamente com a ação de usucapião, em virtude da prejudicialidade e da comunhão de provas<sup>7</sup>.

Por fim, LOUREIRO aponta semelhanças entre o artigo 923 do Código de Processo Civil e o artigo 11 do *Estatuto da Cidade*, o qual determinou um “atrelamento inconveniente” entre a matéria possessória e a petitória. Para o autor, a suspensão dos feitos deveria ficar a critério do juiz, caso verificasse o risco de sentenças contraditórias no caso concreto<sup>8</sup>.

---

<sup>4</sup> CÂMARA, A. Idem, p.6.

<sup>5</sup> O autor observa que a segunda corrente interpretativa se assemelha ao disposto pelo artigo 923 CPC: “Na pendência do processo possessório é defeso, assim ao autor como ao réu, intentar ação de reconhecimento do domínio”. CÂMARA, A. Idem, p.7.

<sup>6</sup> CÂMARA, A. Idem, ibidem.

<sup>7</sup> SCHAFFER, G. *Usucapião especial urbana: da Constituição ao Estatuto da Cidade*, p.128.

<sup>8</sup> “Não é feliz o dispositivo que pode dar margem a abuso de direito, impedindo, por tempo indeterminado, eventual retomada do prédio pelo proprietário”. LOUREIRO, F. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.46.

### 3.3 Da legitimidade para a ação de usucapião especial urbana:

O artigo 12 da Lei nº 10.257/2001 disciplina a legitimidade ativa para a ação de usucapião nos seguintes termos:

Art.12 – São partes legítimas para a propositura da ação de usucapião especial urbana: I – o possuidor, isoladamente ou em litisconsórcio originário ou superveniente; II – os possuidores, em estado de comosse; III – como substituto processual, a associação de moradores da comunidade, regularmente constituída, com personalidade jurídica, desde que explicitamente autorizada pelos representados.

A legitimidade das partes integra o rol das condições da ação<sup>9</sup>, classificando-se em legitimidade ordinária, quando o litigante é titular da situação jurídica afirmada em juízo; e extraordinária, quando terceiro pleiteia direito alheio em nome próprio, configurando hipótese de substituição processual<sup>10</sup>.

À primeira vista, a hipótese de legitimação extraordinária da associação de moradores<sup>11</sup>, prevista pelo inciso III, parece ser a única aplicável à ação de usucapião coletiva.

No entanto, CÂMARA entende que os incisos I e II tratam da legitimação ordinária para a demanda de usucapião coletiva, na qual o possuidor, isoladamente, ou em litisconsórcio originário ou superveniente, poderá ajuizar a ação na qualidade de substituto processual dos demais possuidores da gleba<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> As condições da ação são requisitos impostos pelo ordenamento para que o cidadão obtenha a prestação da tutela jurisdicional desejada. A ausência dessas condições leva à extinção do processo sem julgamento de mérito, *in verbis*: CPC, art. 267 – “*Extingue-se o processo, sem julgamento do mérito: VI – quando não concorrer qualquer das condições da ação, como a possibilidade jurídica, a legitimidade das partes e o interesse processual*”.

<sup>10</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues. *Curso avançado de processo civil: teoria geral do processo e processo do conhecimento*, p.140.

<sup>11</sup> WAMBIER, L. *Curso avançado de processo civil: processo cautelar e procedimentos especiais*, p.210.

<sup>12</sup> “Quando um (ou alguns) dos possuidores demandar sozinho, o demandante estará em juízo não só na qualidade de legitimado ordinário, mas também como legitimado extraordinário, atuando como substituto processual dos possuidores que não estiverem em juízo (já que a sentença de procedência, neste caso, reconhecerá não só a existência do direito do demandante, mas também dos outros possuidores que não forem parte da demanda)”. CÂMARA, A. Obra citada, p.3.

O autor observa que, nesses casos, o litisconsórcio ativo é facultativo, pois depende da vontade dos demandantes, e simples, pois há possibilidade de procedência da demanda para uns litisconsortes e não para outros<sup>13</sup>.

MARCELO DADALT e VIVIAN RIGO defendem a mesma possibilidade, observando que, no caso de ajuizamento da ação coletiva por um único possuidor, este deverá indicar na petição inicial a relação dos demais possuidores, garantindo ao juiz a possibilidade de reconhecer o direito de cada um dos substituídos<sup>14</sup>.

IBRAIM ROCHA rechaça a possibilidade de ajuizamento da ação de usucapião coletiva por possuidor isolado ou em litisconsórcio, pois interpreta os incisos I e II como opções de ajuizamento da ação individual de usucapião urbana, prevista pelo artigo 9º da Lei nº 10.257/2001<sup>15</sup>. Assim justifica:

... nestes casos, o que o sujeito titular vem a juízo é pretender o reconhecimento de seu direito do ponto de vista particular, ainda que atuação se dê de forma conjunta, via litisconsórcio, ou seja, a demanda apresentada ao estado-juiz têm como cerne o reconhecimento da *praescriptio longi temporis* considerada como interesse privado, e não comunitário...<sup>16</sup>

Por sua vez, o inciso III apresenta a hipótese de legitimação extraordinária para a ação de usucapião, na qual a associação de moradores demanda em nome próprio o reconhecimento da aquisição do direito de propriedade sobre determinada área pelos seus associados<sup>17</sup>.

REGIS FERNANDES DE OLIVEIRA observa que é legítima aquela associação que possuir no estatuto a finalidade específica de amparo aos moradores ou de luta pela moradia, além de autorização expressa para ajuizamento de ações em nome dos

---

<sup>13</sup> CÂMARA, A. Idem, ibidem.

<sup>14</sup> DADALT, M.; RIGO, V. Obra citada, p.15.

<sup>15</sup> ROCHA, I. *Ação de usucapião especial coletivo. Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela*, p.4.

<sup>16</sup> ROCHA, I. Idem, ibidem.

<sup>17</sup> CÂMARA, A. Obra citada, p.4.



mesmos. Se não houver tal autorização, possibilita-se a realização de assembléia especial para a aprovação da propositura da ação<sup>18 19</sup>.

Para IBRAIM ROCHA, a única possibilidade prevista pelo Estatuto da Cidade para a propositura de ação de usucapião coletiva é através da associação de moradores<sup>20</sup>.

JAQUELINE SEVERO DA SILVA apresenta viés interessante a respeito da legitimação ativa, segundo o qual a situação concreta da área ocupada deverá nortear a escolha dos possuidores por uma das modalidades de ajuizamento.

A autora aponta que, em áreas extensas, densamente povoadas e pertencentes a diversos proprietários, a escolha entre o ajuizamento da ação de usucapião em litisconsórcio ativo facultativo e o da ação coletiva depende da situação registral da área ocupada<sup>21</sup>.

Em outras palavras, quando se tratar de área ocupada por várias famílias, pertencente a um único proprietário, recomenda-se o ajuizamento de ação coletiva, com substituição processual pela associação de moradores. De outra parte, se a área pertencer a diferentes proprietários, com lotes ocupando frações de matrículas diversas, a autora recomenda a divisão dos autores conforme o critério da identidade do pólo passivo e o ajuizamento de ações em litisconsórcio ativo facultativo, preservando-se assim a celeridade processual<sup>22</sup>.

---

<sup>18</sup> OLIVEIRA, Regis Fernandes. *Comentários ao Estatuto da Cidade*, p.58.

<sup>19</sup> *"Fosse ela (a associação) mera representante, como dá a entender a parte final do dispositivo, precisaria ela ser expressamente autorizada a estar em juízo por todos os co-possuidores. A ausência de autorização expressa de um só deles impediria o regular desenvolvimento do processo"*. CÂMARA, A. Obra citada, p.4.

<sup>20</sup> ROCHA, I. Obra citada, p.4.

<sup>21</sup> *"... o bom senso recomenda a utilização da usucapião coletiva, nos casos de áreas com titularidade única, e, na hipótese de áreas com titularidade múltipla, seria recomendável a via litisconsorcial comum ativa facultativa..."* SILVA, Jaqueline Severo da. *A usucapião especial urbana – legitimidade ativa*, p.136.

<sup>22</sup> SILVA, J. Obra citada, p.139.

Outro aspecto interessante quanto à legitimidade ativa é mencionado por LOUREIRO, ao aventar a hipótese em que alguns moradores da área ocupada se recusem a ingressar no pólo ativo da ação<sup>23</sup>.

O autor apresenta duas situações: na primeira, a recusa de participação desses moradores não desfigura o todo e permite futura urbanização, constituindo litisconsórcio facultativo; e na segunda, os moradores em questão se localizam estrategicamente no interior da gleba, impossibilitando a propositura da ação, o que configura litisconsórcio necessário<sup>24</sup>.

O autor sugere a criação da figura do “possuidor omissor”, na qual os possuidores serão chamados a integrar o pólo ativo ou justificarem a sua recusa. Caberá ao juiz aferir se eventual procedência da ação é prejudicial a esses possuidores, caso em que o processo será extinto; se verificar que a recusa é injustificada, configurando abuso de direito, a demanda prossegue normalmente, de forma semelhante ao suprimimento da outorga de cônjuge<sup>25</sup>.

Por fim, registra-se a mesma diversidade de posicionamentos a respeito da legitimidade ativa na ação de usucapião coletiva urbana nos precedentes jurisprudenciais colacionados a seguir.

### **3.3.1 Da interpretação jurisprudencial:**

Em julgamento<sup>26</sup> realizado em 02 de março de 2004, a Décima Terceira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro não deu provimento à Apelação Cível nº 2003.001.35809, interposta em razão de sentença que indeferiu a petição inicial de ação de usucapião urbana, ajuizada por vinte e três possuidores em litisconsórcio ativo facultativo.

---

<sup>23</sup> LOUREIRO, F. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.44.

<sup>24</sup> LOUREIRO, F. *Idem*, *ibidem*.

<sup>25</sup> LOUREIRO, F. *Idem*, *ibidem*.

<sup>26</sup> Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 13ª Câmara Cível, Processo nº 2003.001.35809, Rel. Des. Ernani Klausner, Julg. 02.03.2004, Reg. 25.04.2005.

*In casu*, o juízo *a quo* entendeu pelo indeferimento da inicial diante do não atendimento à determinação de emenda à inicial para a redução do pólo ativo para cinco autores, nos termos do artigo 46 c.c artigo 246 do Código de Processo Civil<sup>27</sup>.

O Tribunal acolheu tal fundamento, nos termos do voto do Rel. Des. Ernani Klausner, fl. 199:

Assim, incorre qualquer ilegalidade na decisão que determinou a emenda à inicial para redução do pólo ativo, eis que há previsão legal – *tout court*, não havendo que se falar, também, em inconstitucionalidade do ato, eis que, à toda evidência, o mesmo não visou à exclusão da apreciação do Poder Judiciário dos direitos dos recorrentes.

No entanto, ao tomar conhecimento das razões de recurso, percebeu que se tratava de pleito de parte dos moradores de comunidade de baixa renda, composta por quinhentas famílias. *In verbis*:

De outra banda, verifica-se que, somente agora, nas razões recursais, consegue-se vislumbrar o pleito de parte da comunidade Vila Moretti, situada no bairro de Bangu, ao mencionarem os recorrentes haver na área cerca de 500 unidades habitacionais. Tal fato conduz à conclusão de que a hipótese versa sobre usucapião coletivo (art.10 da Lei 10.257/01), cuja ação respectiva deveria ter sido ajuizada pela associação dos moradores da mencionada comunidade, em nome de todos, em substituição processual, consoante o art.12 do Estatuto da Cidade.<sup>28</sup> (*grifou-se*).

Com base no parecer do Ministério Público atuante perante o juízo *a quo*, o Relator considerou que a cisão do pleito em várias demandas não traria o fim desejado pelo instituto da usucapião coletiva urbana, qual seja, a aquisição coletiva da propriedade como um todo indivisível, concluindo que o ajuizamento da ação por meio da associação de moradores seria a única forma de propositura admissível<sup>29</sup>.

Nesse sentido, transcreve-se a parte final do acórdão:

---

<sup>27</sup> CPC art.46, parágrafo único: “O juiz poderá limitar o litisconsórcio facultativo quanto ao número de litigantes, quando este comprometer a rápida solução do litígio ou dificultar a defesa...”.

CPC art. 284: “Verificando o juiz que a petição inicial não preenche os requisitos exigidos nos arts. 282 e 283, ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor a emende...”.

<sup>28</sup> Excerto retirado do voto do Rel. Des. Ernani Klausner, fl. 200.

<sup>29</sup> Voto do Rel. Des. Ernani Klausner, fl. 201.

(...) O ART.12 DO ESTATUTO DA CIDADE DÁ LEGITIMIDADE À ASSOCIAÇÃO DE MORADORES PARA AJUIZAR O PLEITO DE USUCAPIÃO COLETIVO EM NOME DE TODOS. SENDO ASSIM, CINDIR O PLEITO DA COMUNIDADE SEJA EM QUE NÚMERO FOR DE MORADORES, COMO VEM SENDO REALIZADO, PELOS PRÓPRIOS MORADORES, PERANTE OS JUÍZOS CÍVEIS DO FORO REGIONAL DE BANGU, ONDE JÁ HÁ VÁRIAS AÇÕES DE USUCAPIÃO EM ANDAMENTO COM FUNDAMENTO NA USUCAPIÃO ESPECIAL URBANO INDIVIDUAL, NÃO RESULTARÁ NO FIM ALMEJADO. Desprovemento do apelo.

Portanto, percebe-se neste precedente do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro a adoção da concepção mais restritiva quanto à legitimidade ativa para a ação de usucapião coletiva urbana.

De outra banda, o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em julgamento<sup>30</sup> realizado em 29 de setembro de 2005, deu provimento ao recurso interposto contra sentença que indeferiu a inicial de ação de usucapião coletiva por ilegitimidade ativa. *In verbis*:

USUCAPIÃO COLETIVO – Legitimidade ativa – Opção dos possuidores entre ajuizar a ação em nome próprio, como pessoas naturais, ou constituírem associação com personalidade judiciária para demandar direito material de outrem – Inteligência do disposto no artigo 12, incisos I a III do Estatuto da Cidade – Distinção entre usucapião coletivo e usucapião conjunto de diversos possuidores individuais em litisconsórcio facultativo – Extinção do processo afastada – Recurso provido.

No caso em tela, o juízo *a quo* indeferiu a inicial por considerar os possuidores ilegítimos para ajuizar, ainda que em litisconsórcio, ação de usucapião coletiva urbana.

O Rel. Des. Francisco Loureiro apresentou entendimento diverso a respeito do artigo 12 do Estatuto da Cidade:

O caso concreto trata de usucapião coletivo do Estatuto da Cidade, de modo que cabe aos possuidores a opção entre as hipóteses dos incisos II e III do artigo 12 do Estatuto da Cidade, a saber: a) ou ajuízam a ação como pessoas naturais e compossuidores da gleba; b) ou constituem uma associação de moradores, para, como substituto processual, defender interesse material alheio.<sup>31</sup>

O Relator esclareceu não se tratar de litisconsórcio facultativo entre vários possuidores individuais (hipótese do inciso I), mas sim de litisconsórcio necessário entre

---

<sup>30</sup> Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Apelação Cível nº 371.371.4/9-00, Rel. Des. Francisco Loureiro, Julg. 29.09.2005, Pub.19.12.2005.

<sup>31</sup> Excerto do voto do Rel. Des. Francisco Loureiro, fl.04.

os possuidores da gleba, considerada como coisa coletiva pelo legislador do Estatuto da Cidade. Transcreve-se:

(...) Logo, somente faz sentido o usucapião coletivo se incidir sobre todo o núcleo habitacional desorganizado, para, num primeiro momento declarar propriedade em fração ideal a todos os possuidores e, num segundo momento, extinguir o condomínio mediante reurbanização da gleba. É por isso que devem figurar como autores todos os moradores, em nome individual ou associados em pessoa jurídica. (grifou-se)<sup>32</sup>

Por último, considerou que constituir uma associação de moradores apenas para litigar em juízo não traria grandes vantagens para os possuidores, pois a declaração de domínio seria feita em nome dos moradores e não da pessoa jurídica, tendo em vista sua condição de substituta processual<sup>33</sup>.

A partir dessas considerações, vislumbra-se neste julgado a adoção de entendimento acerca da legitimidade ativa em consonância com as finalidades do instituto da usucapião coletiva – a aquisição coletiva da propriedade e urbanização do núcleo habitacional irregular.

### 3.4 Da intervenção do Ministério Público:

O parágrafo 1º do artigo 12<sup>34</sup> do *Estatuto* determina a intervenção obrigatória do Ministério Público na ação de usucapião urbana, tanto individual quanto coletiva, na condição de fiscal da lei.

Para OLIVEIRA e CARVALHO, o artigo repete disposição do artigo 944 do Código de Processo Civil, inspirado na imprescindibilidade da atuação do Ministério Público na defesa de interesse sociais, nos termos do artigo 127 da Constituição Federal<sup>35 36</sup>.

---

<sup>32</sup> Excerto do voto do Rel. Des. Francisco Loureiro, fl.04.

<sup>33</sup> Voto do Rel. Des. Francisco Loureiro, fl.04.

<sup>34</sup> Lei nº 10.257/01, art.12, §1º: “Na ação de usucapião especial urbana é obrigatória a intervenção do Ministério Público.”

<sup>35</sup> CF 1988, art.127, caput: “O Ministério Público é instituição permanente, essencial à função jurisdicional do Estado, incumbindo-lhe a defesa da ordem jurídica, do regime democrático e dos interesses sociais e individuais indisponíveis”.

Já CELSO FIORILLO entende que o referido artigo constitucional confere legitimidade ativa ao Ministério Público para ajuizamento da ação de usucapião coletiva urbana<sup>37</sup>.

Por sua vez, IBRAIM ROCHA defende a legitimação ativa do Ministério Público, juntamente com os entes da Administração Pública direta e indireta, para o ajuizamento de ação coletiva visando tutela semelhante à da ação de usucapião coletiva, com fundamento nos direitos à moradia e ao desenvolvimento urbano<sup>38</sup>.

### 3.4.1 Da interpretação jurisprudencial:

A 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, ao julgar<sup>39</sup> o Agravo de Instrumento nº 2004.002.09005, em 09 de novembro de 2005, se manifestou pela impossibilidade de ajuizamento de ação civil pública para o reconhecimento de usucapião coletiva urbana. *In verbis*:

Ação de Usucapião coletivo, com respaldo no Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, impropriamente denominada de Ação Civil Pública.

O Conselho Municipal das Associações de Moradores de Valença tem legitimidade ativa para propor ação de usucapião coletivo, conforme estabelece o artigo 12, inciso III c/c artigo 10 da Lei 10.257/2001.

O Ministério Público funciona como *custos legis*, não podendo integrar a demanda como litisconsorte ativo, por ausência de legitimidade extraordinária prevista no Estatuto da Cidade, observando-se o regramento do parágrafo 1º do artigo 12 mencionado.

O Município de Valença não integra o pólo passivo da demanda e, na eventualidade de regularizar o loteamento, poderá obter o ressarcimento das importâncias despendidas, com base no artigo 40 e seus parágrafos e 43 e parágrafo único da Lei 6766/79, pela via própria.

---

<sup>36</sup> OLIVEIRA, A.; CARVALHO, P. *Estatuto da Cidade: anotações à Lei nº 10.257, de 10.07.2001*, p.129.

<sup>37</sup> FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial*, p.57.

<sup>38</sup> “Assim, uma vez que se possa configurar o não exercício da posse de uma área por parte do proprietário, com medida superior a 250 m², esteja prejudicando o direito constitucional de habitação e o desenvolvimento urbano, previstos nos artigos 182 e 183 da CF c/c os artigos da Lei n.10.257/01, temos como perfeitamente cabível a legitimidade do Ministério Público e entes da administração pública direta e indireta...” ROCHA, I. Obra citada, p.9.

<sup>39</sup> Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, 17ª Câmara Cível, Processo nº 2004.002.09005, Rel. Des.Camilo Ribeiro Rulière, Julg. 09.11.2005, Reg. 18.01.2006.

Excluído o ente público do pólo passivo, o feito deverá ser julgado pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Valença – Desprovisionamento do Agravado de Instrumento.

*In casu*, o Conselho Municipal das Associações de Valença ajuizou ação civil pública objetivando o reconhecimento de usucapião coletiva urbana. O Ministério Público manifestou-se, na qualidade de *custos legis*, pela sua inclusão no pólo ativo da demanda e pela manutenção do Município de Valença no pólo passivo<sup>40</sup>.

O Relator considerou inadequada a propositura da demanda sob o fundamento do artigo 1º da Lei nº 7.347/1985, pois seu objetivo principal (declaração de usucapião coletiva) é regulado pelo artigo 10 do *Estatuto da Cidade*. Como consequência, somente o Conselho Municipal das Associações de Moradores de Valença possuiria legitimidade ativa, competindo ao Ministério Público a atuação como fiscal da lei<sup>41</sup>.

No tocante à manutenção do Município no pólo passivo, o Tribunal asseverou que, por se tratar de loteamento irregular em terreno pertencente a particulares, não existiria interesse público na causa. Esta foi a justificativa para a exclusão do ente público da demanda, com a manutenção da decisão agravada que determinou a redistribuição da causa<sup>42</sup>.

### 3.5 Do benefício da justiça gratuita:

O artigo 12, § 2º da Lei nº 10.257/01<sup>43</sup> garante à parte autora a gratuidade da justiça, da assistência judiciária e dos registros cartorários, facilitando o exercício da ação de usucapião pelas coletividades de baixa renda<sup>44</sup>.

---

<sup>40</sup> Cf. relatório do Des. Rel. Camilo Ribeiro Rulière, fl.97/98.

<sup>41</sup> Cf. voto do Des. Rel. Camilo Ribeiro Rulière, fl.98.

<sup>42</sup> “... tratando-se de loteamento irregular, envolvendo interesse privado, o Município de Valença não tem legitimidade passiva, como bem entendeu a decisão a quo.” Fl.99.

<sup>43</sup> Lei nº10.257/01, art.12, §2º: “O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.”

<sup>44</sup> OLIVEIRA, A.; CARVALHO, P. *Estatuto da Cidade: anotações à Lei nº 10.257, de 10.07.2001*, p.129.

ALEXANDRE CÂMARA recomenda a interpretação extensiva do dispositivo, que também se aplica à hipótese de arguição da usucapião coletiva em sede de defesa. Logo, aquele que argüir a usucapião, seja autor ou réu, fica isento das custas<sup>45</sup>.

O autor também observa que, em razão do princípio da causalidade, não haverá condenação em despesas processuais e honorários advocatícios nas ações de usucapião coletiva. Tradicionalmente, incumbe àquele que deu causa indevidamente ao processo o pagamento dos seus custos. Como o processo é absolutamente necessário para a declaração de aquisição da propriedade, o autor é o causador do mesmo. No entanto, por ser beneficiário da justiça gratuita, não arcará com as custas e muito menos o réu, que não deu causa à instauração do processo<sup>46</sup>.

### 3.5.1 Da interpretação jurisprudencial:

Em que pese a expressa previsão legal a respeito da gratuidade da justiça, assistência judiciária e serviços registraes, observa-se certa reticência por parte dos aplicadores da lei em conceder o benefício.

Nesse sentido, transcreve-se Acórdão exarado pela Primeira Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo:

AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. BENEFÍCIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. EXTENSÃO DA GRATUIDADE PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO PROVIDO.

1.O artigo 12, da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) ampliou o espectro protetivo da assistência judiciária gratuita no âmbito das ações de usucapião especial urbana, de forma a abranger, também, as serventias do registro imobiliário.

2.Deve ser reformada a decisão que indeferiu o pedido feito pelos agravantes no sentido de que seja oficiado ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, a fim de que forneça certidão negativa com gratuidade.

3.Recurso a que se dá provimento. <sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> CÂMARA, A. Obra citada, p.05.

<sup>46</sup> CÂMARA, A. Idem, ibidem.

<sup>47</sup> Tribunal de Justiça do Estado do Espírito Santo, 1ª Câmara Cível, Processo nº 011.03.900165-3, Rel. Arnaldo Santos Souza, Julg. 20.10.2004, Pub. 30.12.2004.



Destaca-se, em julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a observação de que o indeferimento do benefício da justiça gratuita somente se justifica ante a existência de fortes elementos nos autos que comprovem a possibilidade econômica da parte. *In verbis*:

ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA – Decisão que indeferiu de plano os benefícios da Justiça gratuita – Ação de usucapião fundada no Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/01) – Isenção pelo pagamento de certidões, inclusive do Cartório de Registro de Imóveis – Art.12, §2º de referido estatuto – Declaração de impossibilidade custear o processo, sem prejuízo de seu sustento e de seus familiares – Presunção de pobreza, estabelecida no art.4º, §1º, da Lei Federal n.1060/50, que somente cede ante a presença de elementos que demonstrem a desnecessidade do benefício, o que não ocorre na espécie – Decisão reformada – Recurso provido para conceder os benefícios da Justiça gratuita.<sup>48</sup>

Assim, comprova-se a imprescindibilidade da concessão dos benefícios legais ante a notória hipossuficiência econômica dos destinatários do instituto da usucapião coletiva urbana<sup>49</sup>.

### 3.6 Da usucapião em sede de defesa:

O artigo 13<sup>50</sup> do *Estatuto da Cidade* possibilita invocar a usucapião especial urbana em sede de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro, repetindo o conteúdo do artigo 7º da Lei nº 6.969/81<sup>51</sup>, que regulamenta a usucapião especial rural<sup>52</sup>.

---

<sup>48</sup> Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 7ª Câmara de Direito Privado, Agravo de Instrumento nº 343.528-4/6, Rel. Des. Carlos Augusto de Santi Ribeiro, Julg. 28.09.2004, Pub.13.10.2004.

<sup>49</sup> Nos termos do voto do Rel. Des. Carlos Augusto de Santi Ribeiro: “O acesso à Justiça não pode ficar a mercê da possibilidade financeira da parte. Ademais, onde a lei não faz restrição, não cabe ao juiz restringir.”

<sup>50</sup> Lei nº 10.257/01, art.13: “A usucapião especial de imóvel urbano poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro no cartório de registro de imóveis.”

<sup>51</sup> Lei nº 6.969/81, Art. 7º - “A usucapião especial poderá ser invocada como matéria de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para transcrição no Registro de Imóveis.”

<sup>52</sup> OLIVEIRA, A.; CARVALHO, P. Obra citada, p.129.

De fato, a alegação da usucapião em contestação é admitida pela doutrina e jurisprudência, nos termos da Súmula nº 237 do Supremo Tribunal Federal: “*O usucapião pode ser argüido em defesa.*” O que não se admitia era a transcrição de sentença de reconhecimento incidental da usucapião, pois o ajuizamento da ação específica, com citação por edital, intimação dos interessados e intervenção do Ministério Público, era reputado imprescindível para a obtenção do título<sup>53</sup>.

Doravante, a lei determina que a simples alegação, em sede de defesa, de usucapião coletiva urbana, basta para que o juízo declare a aquisição da propriedade, independente da formulação de pedido expresse pelo réu<sup>54</sup>.

SCHAFFER defende o dispositivo em homenagem à celeridade processual, remetendo os eventuais prejudicados à propositura da *querella nulitatis* para a invalidação do processo<sup>55</sup>.

Já LOUREIRO admite restritivamente a exceção de usucapião, desde que ocorra a citação do titular do domínio, dos proprietários confinantes e das Fazendas Públicas, para constituição de litisconsórcio passivo necessário, sob pena de ofensa ao princípio do devido processo legal<sup>56</sup>.

### 3.7 Do rito:

O artigo 14 da Lei nº 10.257/01<sup>57</sup> impõe a adoção do rito sumário para a ação de usucapião coletiva urbana.

---

<sup>53</sup> SCHÄFER, G. Obra citada, p.126.

<sup>54</sup> CÂMARA, Alexandre. Obra citada, p.6.

<sup>55</sup> SCHÄFER, G. Obra citada, p.126-127.

<sup>56</sup> “*Duas situações mostram-se possíveis. A primeira, de alegação da exceção de usucapião em ação reivindicatória ajuizada pelo titular do domínio. Em tal caso, devem ser citados apenas os demais interessados, quais sejam, confrontantes e terceiros por edital, além de científicas as Fazendas Públicas. A segunda situação é a da exceção ser alegada em demanda em que não figure o titular do domínio, hipótese em que este deverá ser obrigatoriamente citado.*” LOUREIRO, F. Obra citada, p.46.

<sup>57</sup> Lei nº 10.257/01, art.14: “*Na ação judicial de usucapião especial de imóvel urbano, o rito processual a ser observado é o sumário.*”

O *Estatuto da Cidade*, diferentemente da Lei nº 6.969/81<sup>58</sup>, não especificou o rito aplicável às ações de usucapião urbana, dando margem a diferentes entendimentos.

FIORILLO e LOUREIRO<sup>59</sup> entendem que o dispositivo determina a aplicação dos artigos 276 a 281 do Código de Processo Civil<sup>60</sup>.

---

<sup>58</sup> O artigo 5º da Lei nº 6.969/81 disciplina o rito da usucapião especial rural, conforme citado por SCHAFFER, G., obra citada, p. 127: “Art.5º: Adotar-se-á, na ação de usucapião especial, o procedimento sumaríssimo, assegurada a preferência à sua instrução e julgamento.”

<sup>59</sup> Ver FIORILLO, C., obra citada, p.54; LOUREIRO, F., obra citada, p.44.

<sup>60</sup> CPC, art. 276: “Na petição inicial, o autor apresentará o rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará quesitos, podendo indicar assistente técnico.”

Art. 277: “O juiz designará a audiência de conciliação a ser realizada no prazo de trinta dias, citando-se o réu com a antecedência mínima de dez dias e sob advertência prevista no § 2º deste artigo, determinando o comparecimento das partes. Sendo ré a Fazenda Pública, os prazos contar-se-ão em dobro. § 1º A conciliação será reduzida a termo e homologada por sentença, podendo o juiz ser auxiliado por conciliador. § 2º Deixando injustificadamente o réu de comparecer à audiência, reputar-se-ão verdadeiros os fatos alegados na petição inicial (art. 319), salvo se o contrário resultar da prova dos autos, proferindo o juiz, desde logo, a sentença. § 3º As partes comparecerão pessoalmente à audiência, podendo fazer-se representar por preposto com poderes para transigir. § 4º O juiz, na audiência, decidirá de plano a impugnação ao valor da causa ou a controvérsia sobre a natureza da demanda, determinando, se for o caso, a conversão do procedimento sumário em ordinário. § 5º A conversão também ocorrerá quando houver necessidade de prova técnica de maior complexidade.”

Art. 278: “Não obtida a conciliação, oferecerá o réu, na própria audiência, resposta escrita ou oral, acompanhada de documentos e rol de testemunhas e, se requerer perícia, formulará seus quesitos desde logo, podendo indicar assistente técnico. § 1º É lícito ao réu, na contestação, formular pedido em seu favor, desde que fundado nos mesmos fatos referidos na inicial. § 2º Havendo necessidade de produção de prova oral e não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas nos arts. 329 e 330, I e II, será designada audiência de instrução e julgamento para data próxima, não excedente de trinta dias, salvo se houver determinação de perícia.”

Art. 279: “Os atos probatórios realizados em audiência poderão ser documentados mediante taquigrafia, estenotipia ou outro método hábil de documentação, fazendo-se a respectiva transcrição se a determinar o juiz. Parágrafo único. Nas comarcas ou varas em que não for possível a taquigrafia, a estenotipia ou outro método de documentação, os depoimentos serão reduzidos a termo, do qual constará apenas o essencial.”

Art. 280: “No procedimento sumário não são admissíveis a ação declaratória incidental e a intervenção de terceiros, salvo a assistência, o recurso de terceiro prejudicado e a intervenção fundada em contrato de seguro.”

Art. 281: “Findos a instrução e os debates orais, o juiz proferirá sentença na própria audiência ou no prazo de dez dias.”

Por sua vez, SCHAFFER, FERRAZ e REGIS DE OLIVEIRA<sup>61</sup> defendem a utilização dos artigos 941 a 945 do CPC, que disciplinam o rito especial da ação de usucapião individual<sup>62</sup>.

CELSON AUGUSTO COCCARO FILHO destaca a inconveniência da adoção do rito sumário para a ação de usucapião, pois eventual demora na realização das citações e intimações pode prejudicar a realização da audiência inicial no prazo estabelecido pelo artigo 277 CPC. Apresenta como solução a conversão do rito para o procedimento ordinário, nos moldes do artigo 277, § 4º CPC<sup>63</sup>.

De outra banda, NELSON NERY JUNIOR pondera que não há mais justificativa para a manutenção da ação de usucapião entre os procedimentos especiais do Código de Processo Civil, uma vez que a Lei nº 8.951/94, ao suprimir a realização da audiência de justificação de posse, tornou o procedimento ordinário<sup>64</sup>.

Ou seja, em última análise, a ação de usucapião coletiva urbana se processará pelo rito ordinário, seja em razão da conversão do rito sumário em ordinário, seja pela aplicação dos artigos 941 a 945 CPC.

---

<sup>61</sup> Ver SCHAFFER, G., obra citada, p.128; FERRAZ, S., obra citada, p.147 e OLIVEIRA, R., obra citada, p.58.

<sup>62</sup> CPC, art. 941: *“Compete a ação de usucapião ao possuidor para que se lhe declare, nos termos da lei, o domínio do imóvel ou a servidão predial.”*

Art. 942: *“O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados, observado quanto ao prazo o disposto no inciso IV do art. 232.”*

Art. 943: *“Serão intimados por via postal, para que manifestem interesse na causa, os representantes da Fazenda Pública da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Territórios e dos Municípios.”*

Art. 944: *“Intervirá obrigatoriamente em todos os atos do processo o Ministério Público”.*

Art. 945: *“A sentença, que julgar procedente a ação, será transcrita, mediante mandado, no registro de imóveis, satisfeitas as obrigações fiscais.”*

<sup>63</sup> COCCARO FILHO, Celso Augusto. *Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento da política urbana*, p.12.

<sup>64</sup> NERY, Rosa Maria de Andrade, NERY JUNIOR, Nelson. *Código de processo civil comentado: e legislação extravagante: atualizado até 7 de julho de 2003*, p.1.153.

Daí a observação de SCHAFFER, no sentido de que o legislador do *Estatuto da Cidade* deveria ter criado um rito específico para ação de usucapião especial<sup>65</sup>, evitando assim o surgimento de inúmeras dúvidas no momento do ajuizamento, processamento e julgamento das ações de usucapião.

### 3.8 Do ajuizamento da ação:

Após a análise da disciplina processual presente na Lei nº 10.257/2001, cumpre ainda analisar alguns aspectos específicos da ação de usucapião coletiva.

A competência da ação de usucapião será determinada pelo foro da situação do bem, sendo que o processo passa para a competência da Justiça Federal quando houver interesse da União<sup>66</sup>.

A petição inicial deverá comprovar a ocorrência de posse qualificada, lapso temporal e coisa hábil. Para tanto, deve-se explicar a origem, as características e a duração da posse, bem como o tipo de usucapião que se pretende configurar, além de individualizar o imóvel usucapiendo, através de planta do imóvel que atenda aos pressupostos de matrícula do Registro Imobiliário<sup>67</sup>.

LUIZ RODRIGUES WAMBIER entende que, no caso da ação de usucapião coletiva, a lei autoriza o ingresso da ação sem a descrição particularizada de cada terreno, mas exige a juntada de planta e memorial descritivo referente à totalidade da área ocupada, tendo em vista que a sentença deverá conter a identificação do imóvel para ser levada ao registro<sup>68</sup>. Tal observação é de crucial importância, pois a ausência da planta do imóvel é causa de nulidade nas ações individuais, muito embora não exista qualquer cominação legal a esse respeito<sup>69</sup>.

---

<sup>65</sup> SCHAFFER, G. Obra citada, p.128.

<sup>66</sup> THEODORO JUNIOR, Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*, p.177.

<sup>67</sup> THEODORO JUNIOR, H. Idem, p.179.

<sup>68</sup> WAMBIER, Luiz Rodrigues. *Curso avançado de processo civil : processo cautelar e procedimentos especiais.*, p. 210.

<sup>69</sup> THEODORO JUNIOR, H. Obra citada, p.180.

Outra exigência feita pela lei (artigo 941 CPC), sob pena de indeferimento da inicial, é a juntada da certidão do Registro Imobiliário para comprovar em nome de quem está matriculado o imóvel ocupado, assim como para possibilitar a identificação dos confrontantes, ou ainda, a juntada de certidão negativa de registro na hipótese de imóvel não transcrito.

HUMBERTO THEODORO JUNIOR ressalta que, não raro, os próprios Ofícios de Registros Públicos não possuem meios para certificar com precisão se o imóvel se encontra registrado ou não em nome de alguém. Nesse caso, deve-se considerar o réu como desconhecido ou incerto, e citá-lo por edital<sup>70</sup>.

A sistemática das citações na ação de usucapião coletiva também deve ser analisada cuidadosamente, à luz da finalidade do dispositivo.

Devem ser citados por mandado os réus certos, que incluem os proprietários dos imóveis confinantes e aqueles cujos nomes constam da matrícula do imóvel, quando for conhecido seu paradeiro; caso contrário, devem ser citados por edital, com obrigatória nomeação de curador. Quando se tratar de imóvel sem registro, os réus incertos também são citados por edital, assim como os eventuais interessados<sup>71</sup>.

O mesmo autor esclarece que a exigência de citação dos confinantes deve-se, tão somente, à necessidade de delimitação da área ocupada, pois, a rigor, a posse *ad usucapionem* não gera prejuízo aos vizinhos, razão pela qual entende que a ausência de citação dos confrontantes não acarreta a nulidade da sentença declaratória<sup>72</sup>.

FRANCISCO LOUREIRO aponta a necessidade de citação dos eventuais possuidores que não ingressaram no pólo ativo da ação, o que deverá ser aferido por meio de oficial de justiça ou no momento de realização da perícia do local. Tal providência atende a um duplo propósito: verificar se nenhum morador foi excluído do

---

<sup>70</sup> “O que não é correto nem razoável é indeferir liminarmente a pretensão do usucapiente somente porque não consegue ele (nem o próprio Registro Público) identificar a pessoa em cujo nome eventualmente esteja transcrito o imóvel usucapiendo.” THEODORO JR., H. *Idem*, *ibidem*.

<sup>71</sup> WAMBIER, L. Obra citada, p.211.

<sup>72</sup> THEODORO JUNIOR, H. Obra citada, p.175.

pólo ativo da ação e também se todos os autores são efetivamente moradores da área objeto de usucapião<sup>73</sup>.

Da mesma forma que ocorre com a ação de usucapião individual, os representantes das Fazendas Públicas do Município, Estado e União devem ser cientificados da propositura da ação, pois eventualmente os entes públicos podem ser titulares de algum direito referente ao imóvel<sup>74</sup>.

No rito sumário<sup>75</sup>, após a citação e a cientificação das Fazendas, passa-se à audiência de conciliação entre as partes, oportunidade para oferecimento da contestação e produção de provas. O rito poderá ser convertido em ordinário pelo juiz em face de eventual complexidade da prova, providência salutar em causas envolvendo grande número de autores e citações, evitando-se, assim, sucessivas designações de audiências<sup>76</sup>.

Compete à parte autora comprovar os requisitos da usucapião, por meio de prova documental, pericial e testemunhal<sup>77</sup>.

A prova pericial possui grande relevância para determinar o imóvel objeto da usucapião, além de proporcionar ao juiz uma visão próxima da realidade quanto ao posicionamento dos confrontantes e eventuais possuidores que não ingressaram no pólo ativo<sup>78</sup>. É elemento essencial para esclarecer a controvérsia, de tal forma que eventuais divergências entre a caracterização do imóvel feita na exordial e na peça técnica não devem conduzir à improcedência do pedido<sup>79</sup>.

No caso da usucapião coletiva, é relevante destacar que, embora se trate de aquisição coletiva da propriedade, a doutrina majoritária entende que a comprovação

---

<sup>73</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.44.

<sup>74</sup> THEODORO JUNIOR, H. Obra citada, p.176.

<sup>75</sup> Ver supra, p.59.

<sup>76</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.44.

<sup>77</sup> THEODORO JUNIOR, H. Obra citada, p.185.

<sup>78</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p. 45.

<sup>79</sup> THEODORO JUNIOR, H. Obra citada, p.185.

dos requisitos deve ser aferida individualmente<sup>80</sup>. Ou seja, cada possuidor deverá comprovar a qualidade de sua posse, bem como atestar que não é proprietário de nenhum outro imóvel. Nesse ponto, GILBERTO SCHAFFER alerta que a prova negativa de propriedade deve se dar em limites razoáveis, dentro do mesmo Município, pois obrigar a parte autora a comprovar que não possui nenhum outro imóvel em todo o país representa diligência praticamente impossível<sup>81</sup>.

Assim, sendo necessário comprovar individualmente os requisitos da usucapião, afigura-se possível a procedência da ação em relação a uns moradores e não a outros, pois não existe, a princípio, litisconsórcio unitário na usucapião coletiva<sup>82</sup>.

Em que pese a coerência desta argumentação, a solução mais condizente com a finalidade social do instituto da usucapião coletiva é a comprovação do preenchimento dos requisitos legais pela comunidade carente. Nesse sentido, a existência de rede elétrica e de esgoto, terraplanagem, escolas, postos de saúde, mercados, entre outros equipamentos urbanos, nos limites da área pretendida pela coletividade, comprovam a ocupação da área pela comunidade pelo lapso temporal exigido<sup>83</sup>. Logo, a verificação da posse de cada morador representaria elemento subsidiário para a comprovação da usucapião coletiva urbana, a não ser que fosse alegada a acessão de posses, fenômeno que exige a análise da situação individual<sup>84</sup>.

Portanto, comprova-se a importância da interpretação das regras processuais existentes no *Estatuto da Cidade* em consonância com a finalidade do instituto, sob pena de comprometer a sua aplicabilidade.

---

<sup>80</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.45.

<sup>81</sup> SCHAFFER, G. Obra citada, p.117.

<sup>82</sup> “Em tal caso, deve o juiz verificar se ainda mantém nexos a figura do usucapião coletivo, ou seja, se persiste a possibilidade de urbanização. Caso a improcedência em relação a alguns usucapiantes desfigure a gleba ou a deixe de tal modo recortada que inviabilize futura regularização, o melhor é a carência em relação aos demais autores, remetendo-se a via do usucapião individual e evitando a criação de um condomínio indissolúvel que eternize o núcleo habitacional irregular”. LOUREIRO, F. Obra citada, p.45.

<sup>83</sup> ROCHA, I. *Ação de usucapião especial coletivo. Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela.*, p.5.

<sup>84</sup> COCCARO FILHO, C. Obra citada, p.11.



#### 4 DA EFETIVIDADE DO INSTITUTO:

A usucapião coletiva urbana foi introduzida no ordenamento brasileiro pela Lei nº 10.257/2001, vigente a partir de 09 de outubro de 2001.

Em pesquisa realizada junto aos repositórios jurisprudenciais pátrios, denota-se a escassez de precedentes a respeito da matéria, especialmente a de sentenças, a despeito de o dispositivo estar vigente há mais de cinco anos e de possuir aplicabilidade imediata<sup>1</sup>.

Não obstante, reportagem veiculada na mídia paranaense noticiava que cerca de 20% da população de Curitiba e região metropolitana reside em invasões, totalizando o espantoso número de 800 ocupações irregulares<sup>2</sup>. No cenário nacional, pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro, de Belo Horizonte – MG, estimava que 3,7% do total de 44 milhões de domicílios existentes em todo país correspondiam a favelas e invasões no ano de 2000<sup>3</sup>. Ou seja, a quase inexistência de pronunciamentos definitivos dos nossos julgadores a respeito da matéria certamente não pode ser creditada à falta de demanda.

De fato, o legislador do *Estatuto da Cidade* foi saudado pela doutrina por sua sensibilidade social, na medida em que conferiu instrumentos para efetivar direitos antes ignorados pelo ordenamento. Conforme registra FRANCISCO LOUREIRO:

O possuidor de uma habitação precária – em uma favela, por exemplo – tem, sem dúvida, o direito subjetivo material de obter a declaração de propriedade do espaço que ocupa por usucapião, desde que cumpra os requisitos exigidos pelo legislador, mas encontrava obstáculos à concreção desse direito. Sempre houve dificuldades em descrever o imóvel, amarrá-lo a pontos geodésicos e a prédios vizinhos, estabelecer frente para via pública, marcar com precisão e segurança a área ocupada. Por isso, o direito subjetivo ao usucapião se esvaía em dificuldades operacionais de materializar o domínio em determinado espaço geográfico. (grifou-se)<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Ver *supra*, p.37.

<sup>2</sup> FERNANDES, José Carlos. *Curitibanos da terra de ninguém – Ocupações irregulares abrigam 20% da população de Curitiba e Região Metropolitana*. Gazeta do Povo, Curitiba, 07 de julho de 2006, Caderno principal, p.03.

<sup>3</sup> Citado por FERNANDES, J. Idem, p.03.

<sup>4</sup> LOUREIRO, Francisco. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*, p.40.

No mesmo sentido, ISOLDA LEITÃO, ao relatar experiência precursora de regularização fundiária em Jaboatão dos Guararapes – PE entre 1990 e 1992, quando foram regularizadas cinco áreas de favelas no município através do ajuizamento de ações de usucapião urbana em litisconsórcio ativo, observava, naquela época, a necessidade de uma legislação específica sobre a regularização fundiária, que somente foi atendida com a edição do *Estatuto da Cidade* em 2001<sup>5</sup>.

A experiência pernambucana se destacou pela conjugação de esforços entre Poder Executivo, Poder Legislativo, Poder Judiciário e Cartório de Registro Imobiliário<sup>6</sup>. Além disso, a mobilização das comunidades<sup>7</sup> e a prestação de assessoria jurídica e técnica<sup>8</sup> foram fundamentais para viabilizar a regularização das áreas em curto espaço de tempo.

À primeira vista, o relato de Jaboatão dos Guararapes parece confirmar a impossibilidade de efetivação do instituto da usucapião coletiva urbana, pois o instituto jurídico não seria exeqüível sem boa dose de vontade política e institucional<sup>9</sup>.

No entanto, deve-se destacar outro ponto crucial para o sucesso daquela empreitada – a adoção de um entendimento absolutamente progressista a respeito da

---

<sup>5</sup> LEITÃO, Isolda. *Uma experiência de usucapião coletivo em Jaboatão dos Guararapes – Pernambuco*, p.175.

<sup>6</sup> “... foram convidados pelo Prefeito, para participarem de uma reunião com a equipe técnica do programa, Juízes, Ministério Público, Oficial do Registro Imobiliário, Câmara de Vereadores e lideranças das áreas prioritárias para apresentação do programa, seus objetivos e estratégias, o convênio de cooperação técnica firmado com a entidade internacional e as metas propostas.” LEITÃO, I. Idem, p.149.

<sup>7</sup> “... para testemunhar nas audiências de justificação de posse nas ações de usucapião, onde compareceram 300 testemunhas para a audiência numa ação onde figuravam 80 autores em 10 processos judiciais, a qual foi considerada pela imprensa inédita no País, inclusive o juiz transferiu a audiência do Fórum para um clube local porque não havia espaço físico suficiente;” LEITÃO, I. Idem, p.170.

<sup>8</sup> “... foi firmado um Convênio de Cooperação Técnica com uma entidade italiana, a Associação de Voluntários para o Serviço Internacional – AVSI, com o objetivo de realizar a cartografia computadorizada e o levantamento topográfico por meio de instrumentos digitais.” LEITÃO, I. Idem, p.149.

<sup>9</sup> “A experiência da área piloto relatada foi reproduzida na gestão do então Prefeito em mais 4 áreas das 13 prioritárias. Posteriormente, teve-se notícia de que houve uma paralisação do programa com a mudança do governo municipal.”(grifou-se) LEITÃO, I. Idem, p.174.

aplicabilidade do artigo 183 da Constituição Federal<sup>10</sup>, que instituiu a usucapião especial urbana.

À época, adotou-se o entendimento pela auto-aplicabilidade do dispositivo, amparado no princípio constitucional da dignidade da pessoa humana, de forma que a utilização do instituto da usucapião urbana concretizaria o direito fundamental à moradia e a função social da propriedade naquelas comunidades<sup>11</sup>.

Ou seja, a interpretação dos dispositivos legais em consonância com os valores e objetivos constitucionais é imprescindível para viabilizar a tutela dos direitos assegurados pela Constituição. Tal afirmação é de grande relevância para a efetivação do direito à moradia, assegurado de forma expressa pela Constituição de 1988<sup>12</sup> como forma de impor aos órgãos estatais a tarefa de maximizar a sua eficácia<sup>13</sup>.

Para INGO WOLFGANG SARLET, a aplicação da Lei nº 10.257/2001 surge como instrumento essencial nessa tarefa, notadamente através dos institutos da usucapião coletiva urbana, da concessão de direito real de uso e de uso especial para fins de moradia<sup>14</sup>. Porém, o autor ressalta que a mera previsão dos direitos sociais, bem como sua positivação na esfera infraconstitucional, não bastam para garantir a concretização de um padrão desejável de justiça social<sup>15 16</sup>.

Ora, a simples regularização de favelas e áreas de ocupação irregular não exaure o dever estatal de promover a elevação da qualidade urbanística daquelas

---

<sup>10</sup> O Supremo Tribunal Federal determinou a fluência do lapso temporal de cinco anos exigidos para a usucapião da área somente a partir de 5 de outubro de 1988, ver *supra* p.37.

<sup>11</sup> LEITÃO, I. *Idem*, p.152.

<sup>12</sup> CF 1988, art. 6º: “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

<sup>13</sup> SARLET, Ingo Wolfgang. *O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia*, p. 222.

<sup>14</sup> SARLET, I. *Obra citada*, p.235.

<sup>15</sup> SARLET, I. *Idem*, p.240.

<sup>16</sup> No mesmo sentido: “*Está evidente, ainda, que não se entrega a um mecanismo jurídico a solução de todas as mazelas sociais*”.FACHIN, L. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*, p.266.

comunidades<sup>17</sup>. Em outras palavras: a atribuição da titularidade sobre uma gleba a uma determinada comunidade é apenas o primeiro passo para sua inclusão na “cidade oficial”, uma vez que seus moradores também demandam pelo acesso ao emprego, à educação, ao transporte, à saúde, ao lazer, etc.

No entanto, esta constatação não autoriza o Direito a permanecer alheio à história e nem os seus operadores a continuar fechados à necessidade de constante reflexão e renovação das categorias jurídicas em prol das necessidades sociais<sup>18</sup>.

Nesse diapasão, urge interpretar e aplicar o instituto da usucapião coletiva urbana em consonância com suas finalidades, sob pena de obstar a efetivação dos direitos que o *Estatuto da Cidade* tutela<sup>19</sup>. Ou seja, a interpretação das poucas normas existentes a respeito da usucapião coletiva urbana deve buscar a concreção dos objetivos da lei - garantia do direito a cidades sustentáveis; justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por populações de baixa renda<sup>20</sup>.

Por sua vez, as diretrizes apresentadas pela lei buscam realizar o objetivo constitucional de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar dos seus habitantes, o qual se insere num quadro ainda maior, composto pelos fundamentos e objetivos do Estado Democrático de Direito – a promoção da cidadania, a dignidade da pessoa humana, a construção de uma sociedade livre, justa e solidária e a erradicação da pobreza e a diminuição das desigualdades sociais<sup>21</sup>.

---

<sup>17</sup> SUNDFELD, Carlos Ari. *O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais*, p.60.

<sup>18</sup> FACHIN, L. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*, p.285.

<sup>19</sup> “O que o ocupante ou possuidor pretende é a obtenção de um papel que lhe dê dignidade. Logo, não poderão os juízes ser formalistas a ponto de exigirem de pessoas de pouca capacidade e nenhuma situação financeira a demonstração de rigores processuais. Devem agir, no caso, como atores sociais, equilibrando o prato da balança da Justiça com suas próprias mãos.” OLIVEIRA, Régis Fernandes de. *Comentários ao Estatuto da Cidade*, p.59.

<sup>20</sup> Cf. art. 2º, incisos I, IX, XIV, Lei nº 10.257/2001; v. *supra*, p. 25.

<sup>21</sup> Cf. art. 1º, incisos II e III; art. 3º, incisos I e III, CF 1988; v. *supra*, p. 10.

Amparada nesse arcabouço constitucional, a usucapião coletiva urbana surge como instrumento de realização da dignidade dos milhares de brasileiros e brasileiras que sobrevivem à margem da “cidade legal”, na medida em que possibilita a regularização fundiária e a reorganização urbanística<sup>22</sup> de favelas e ocupações irregulares.

A interpretação finalista do instituto obriga o intérprete a se despir da “lente individualista e liberal do velho direito civil”<sup>23</sup>, uma vez que a usucapião coletiva urbana não é apenas mais um modo de aquisição da propriedade imóvel, mas um instrumento para a realização de objetivos constitucionais.

A insistência em interpretar o instituto a partir de uma visão individualista e patrimonialista leva muitos doutrinadores a defender posicionamentos incongruentes com as finalidades do instituto, entre os quais se destacam: a necessidade de comprovação de ocupação exclusivamente para fins de moradia<sup>24</sup>; o início da fluência do lapso temporal de cinco anos a partir da vigência da lei, em 09 de outubro de 2001<sup>25</sup>; e a exigência de comprovação individualizada dos requisitos para a aquisição da propriedade<sup>26</sup>.

Ora, a usucapião coletiva urbana destina-se a uma realidade social específica – favelas e ocupações irregulares – cuja dinâmica de ocupação não era adequadamente tutelada pelo instituto da usucapião tradicional, diante da dificuldade em delimitar os espaços ocupados pelos moradores, o que inviabilizava a aquisição de propriedade pela usucapião.

Assim, as favelas e ocupações irregulares devem ser analisadas em sua totalidade, enquanto núcleos habitacionais irregulares e carentes de regularização e urbanização, que demandam um tratamento coletivo para suas necessidades.

---

<sup>22</sup> LOUREIRO, F. Obra citada, p.25.

<sup>23</sup> LOUREIRO, F. Idem, ibidem.

<sup>24</sup> V. *supra*, p. 33.

<sup>25</sup> V. *supra*, p. 38.

<sup>26</sup> V. *supra*, p. 65.

Optar por solução diversa – por exemplo, o ajuizamento de várias ações individuais de usucapião em nome dos moradores de uma mesma área – comprometeria a celeridade processual e a efetividade da intervenção jurisdicional. Isso porque o provimento de algumas ações individuais levaria ao desmembramento da gleba em áreas desconexas, podendo haver áreas residuais entre os lotes que exigissem posterior desapropriação ou propositura de novas ações de usucapião. Dessa forma, o processo de regularização da área como um todo se tornaria ainda mais oneroso e moroso<sup>27</sup>, além de não atender ao problema social de moradia existente naquela comunidade.

Portanto, aqueles parâmetros de interpretação considerados adequados para a usucapião individual não podem ser aplicados diretamente à usucapião coletiva. Devem ser temperados pela finalidade social do instituto ou até mesmo substituídos por outros, voltados para a efetivação da regularização fundiária e urbanística das favelas e assentamentos irregulares que proliferam nas cidades brasileiras.

Em outras palavras: a efetivação da usucapião coletiva urbana depende da interpretação de suas regras em conformidade com as finalidades do instituto, com a política de desenvolvimento urbano expressa no *Estatuto da Cidade* e, principalmente, com os objetivos fundamentais da Constituição de 1988.

É tarefa árdua que se impõe aos intérpretes e aplicadores do direito comprometidos com a concretização da dignidade da pessoa humana na realidade social brasileira, mas felizmente não é uma missão solitária.

Para tanto, registra-se o precedente originário do Juízo da Fazenda Pública da Comarca de Olinda<sup>28</sup>, que julgou procedente em 31 de maio de 2005 a ação de usucapião coletiva urbana ajuizada pela Associação de Moradores da Vila Manchete.

O Juízo assim descreveu a realidade da comunidade demandante, fl. 02 da sentença:

---

<sup>27</sup> FREITAS, José Carlos de. *Ordem urbanística e acesso à terra*, p.277.

<sup>28</sup> Comarca de Olinda, Vara da Fazenda Pública, Sentença exarada nos autos do Processo nº 2003.008384-4, Juiz de Direito Elson Zopollaro Machado, Julg.31.05.2005.

Como sabemos, a popular Vila Manchete, verdadeiro aglomerado ao derredor da torre de transmissão da Rede Manchete de Televisão lá instalada, é constituída quase que absolutamente de construções disformes, irregulares e às vezes sobrepostas, servidas por estreitas ruelas becos muito estreitos, que se entrelaçam em seus fugidios e sinuosos traçados, sendo extremamente difícil descrever-se em memorial o casebre e suas limitações e vinculá-lo ao seu possuidor, tudo a reclamar intervenção do poder público para que se dê aos seus moradores, todos de baixíssima renda, condições mais dignas de vivência, notadamente o remanejamento dos paupérrimos para residências novas e a disponibilização de creche e centro comunitário e desportivo, tudo sob comando da sociedade condominial que se instalará e sob os auspícios do Banco Interamericano de Desenvolvimento. Os nomes das ruelas e a numeração das moradas – quase inúteis, pois não há serviços dos correios – foram escolhidos ao alvedrio dos ocupantes, sem ostentar nem mesmo uma ordenação lógica, embora haja fornecimento de energia elétrica e extensões de bicos de fornecimento de água, além de uma escola, no bairro vizinho, conhecida como “Centro Embrião”. (grifou-se)

Foram citados a empresa proprietária da gleba ocupada pela comunidade e os eventuais interessados. Notificadas as Fazendas, apenas a Fazenda Municipal manifestou seu interesse, observando se tratar de área gravada por enfiteuse ao Município de Olinda, mas não se opondo à aquisição do domínio útil por parte dos moradores<sup>29</sup>.

A seu turno, a empresa ré pugnou em contestação pela ilegitimidade da posse dos moradores da Vila Manchete, o que foi prontamente rechaçado pelo Juízo:

... a alegação da ré de que a posse dos moradores da Vila Manchete é ilegítima, ou que provém de atos de raposia, não encontra qualquer respaldo nos autos, sendo pública e notória a existência daquela comunidade naquelas terras desde o ano de 1980, consolidada a Vila, com a precária infra-estrutura que exhibe, pela inércia ou aquiescência dos proprietários das glebas.<sup>30</sup>

Processada a instrução do feito, o Juízo considerou preenchidos os requisitos necessários para a declaração de usucapião coletiva sobre a gleba pertencente à empresa de construção civil - a ocupação mansa e pacífica, para fins de moradia, de

---

<sup>29</sup> “A Fazenda Pública Municipal, devidamente alertada, demonstrou seu interesse no feito, na qualidade de senhorio direto das terras, não pondo óbice à aquisição do domínio útil, invocando a Carta Foral de 1.537 – o texto faz parte do acervo histórico do nosso município – aquela que o então Governador Duarte Coelho, donatário da Capitania de Pernambuco ou Nova Lusitânia, deu e doou a esta sua Vila de Olinda, para o seu serviço e de todo o seu povo, moradores e povoadores”, “as cousas” que elenca – os montes e seus assentos, a ribeira do mar, todas as fontes, todos os mangues, os varadouros – e vai por ele assinada em 12 de março de 1.537, devidamente “confirmada por Provisão Régia de sua Majestade de 14 de julho de 1678”, cujo registro consta no Cartório de Imóveis de Olinda, no Livro de Tombo do Mosteiro de São Bento e à fls. 161 a 169 do Cartório do Primeiro Registro Geral de Imóveis de Olinda/PE, datado de 27 de outubro de 1919.” Fl. 02 da sentença.

<sup>30</sup> fl.02 da sentença.

área superior a duzentos e cinqüenta metros quadrados, por cinco anos, pela comunidade de baixa renda, bem como a comprovação, por parte dos usucapientes, de que não eram proprietários de outro imóvel rural ou urbano<sup>31</sup>.

Ao final, assim declarou:

Com estes fundamentos de fato e de direito, julgo procedente em parte o pedido nestes autos formulado pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA VILA MANCHETE, para declarar apenas o domínio útil dos seus associados, aqueles elencados no Cadastro de fls. 36 a 64 e concomitantemente na Certidão de fls. 161 a 170v, sobre a gleba e área descritas na exordial e delimitada conforme as plantas de fls. 34 e 35, atribuindo a cada um deles, como requerido, a fração ideal de 80,00m2 (oitenta metros quadrados), destinando o remanescente das áreas aos logradouros públicos, praças, postos de saúde e de segurança, escola, creche, centro comunitário e desportivo e demais obras de infra-estrutura, servindo esta Sentença de título hábil para a transcrição no Registro Geral de Imóveis e para a constituição do Condomínio Especial, acompanhada dos competentes Mandados, como também para se firmar Termo de Aforamento perante a Prefeitura Municipal de Olinda/PE.

De fato, o precedente aqui registrado comprova que o obstáculo para a efetivação do instituto da usucapião coletiva urbana não está na falta de regulamentação mais específica ou de consenso doutrinário a respeito de seu rito processual.

Nas palavras de FRANCISCO LOUREIRO:

A dificuldade em operacionalizar o usucapião coletivo está, exatamente, em admitir a legalização da 'cidade ilegal', a antítese sempre existente entre as ordens formal e informal, entre a cidade que obedece aos cânones de respeito ao direito de propriedade privada e às regras de urbanismo e a cidade que invade a propriedade privada e ignora a ordem urbanística. (grifou-se)  
32.

Assim, incluir aqueles que sempre foram alijados da cidade formal representa o grande desafio para a efetividade do instituto. Para tanto, é fundamental interpretar e aplicar a lei em prol da efetivação do direito à moradia e do princípio da função social da propriedade<sup>33</sup> na realidade urbana brasileira.

---

<sup>31</sup> fl.05 da sentença.

<sup>32</sup> LOUREIRO, Francisco. Obra citada, p.40.

<sup>33</sup> SCHÄFER, Gilberto. *Usucapião especial urbana: da Constituição ao Estatuto da Cidade*, p.111.



## CONCLUSÃO

O *Estatuto da Cidade* (Lei nº10.257/2001) regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, apresentando instrumentos inovadores para viabilizar a concretização dos objetivos constitucionais da política urbana – ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes - entre os quais se destaca a usucapião coletiva urbana, prevista pelos artigos 10 e seguintes da referida lei.

O instituto se direciona a uma realidade específica – favelas e loteamentos irregulares – a qual não era amparada pelo instituto da usucapião tradicional, pensado para solucionar conflitos individuais entre a posse de um e a propriedade de outro.

O artigo 10, *caput*, do *Estatuto* determina que a ocupação de área urbana superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, onde não for possível identificar os terrenos ocupados individualmente, por uma coletividade de baixa renda, pelo período de cinco anos, gera a aquisição coletiva da propriedade, desde que demonstrada a finalidade residencial da ocupação e a inexistência de outros imóveis em nome dos possuidores.

A exigência de ocupação de área urbana, não superior a duzentos e cinquenta metros quadrados, é interpretada no sentido de que a soma das posses individuais pode ultrapassar o referido limite, porém cada indivíduo não pode possuir essa área isoladamente.

A impossibilidade de identificação dos terrenos ocupados individualmente deve ser analisada a partir dos fins do *Estatuto da Cidade* – segurança jurídica da posse e direito à moradia -, sob pena de inviabilizar a aplicação do instituto, pois a rigor todo terreno pode ser identificado, através de levantamento topográfico e cadastral.

Da mesma forma, o requisito da finalidade residencial da área ocupada deve ser compatibilizado com a realidade das favelas e loteamentos irregulares e com a intenção maior da lei – a urbanização da área. Assim, o eventual favorecimento de alguns possuidores de imóveis não residenciais não pode obstar a usucapião coletiva para a maioria de possuidores de imóveis residenciais.

No tocante à legitimidade ativa, a área deve ser ocupada por população de baixa renda, não proprietária de outro imóvel rural ou urbano, competindo ao juiz determinar o conceito de “baixa renda” diante do caso concreto. A legitimidade passiva determina a titularidade privada da gleba, em consonância com a vedação constitucional à usucapião de imóveis públicos.

Quanto aos requisitos formais, a ausência de previsão legal a respeito do justo título e da boa fé autoriza a interpretação de que tais requisitos se presumem, em analogia com a figura da usucapião extraordinária.

O artigo 10, §1º da Lei nº 10.257/2001 autoriza a acessão das posses a título singular ou universal, bastando comprovar a continuidade e homogeneidade entre as mesmas.

Após a comprovação desses requisitos por meio da ação de usucapião coletiva, o juízo declara a aquisição da propriedade pela comunidade nos termos do artigo 10, § 2º, da referida lei, atribuindo uma fração ideal da área para cada morador e constituindo um condomínio especial indivisível sobre a gleba.

No entanto, a lei possibilita a realização de negócio jurídico entre os possuidores para a atribuição de frações diferenciadas, nos termos do artigo 10, § 3º, do *Estatuto*.

O condomínio previsto pelo *Estatuto da Cidade* não se confunde com as figuras tradicionais do Código Civil e da Lei nº 4.591/1964, uma vez que não é passível de extinção pela vontade dos condôminos. Para tanto, o artigo 10, §4º, da lei exige a superveniência de urbanização da área, juntamente com deliberação de dois terços dos condôminos em assembléia.

Quanto ao início da fluência do lapso temporal, adota-se o entendimento de que as ações de usucapião coletiva são ajuizáveis de imediato, não precisando aguardar o transcurso de cinco anos após a vigência da lei, pois a propriedade não cumpridora de sua função social está sujeita à usucapião desde a Constituição de 1988.

O instituto da usucapião coletiva não se confunde com a modalidade de perda de propriedade prevista pelo artigo 1.228, § 4º, do Código Civil de 2002, que deve ser requerida em sede de defesa no bojo de ação reivindicatória e busca proteger interesse

social e econômico relevante, ao passo que a usucapião coletiva é veiculada por ação própria, que objetiva tutelar o interesse social de moradia de população de baixa renda.

A Lei nº 10.257/2001 disciplina os aspectos processuais do instituto nos artigos 11 a 15. Porém, tais regras não foram suficientes para construir um procedimento adequado, levando doutrina e jurisprudência a utilizar conceitos apropriados para a ação individual de usucapião e assim, obter soluções incongruentes com o espírito da lei.

O artigo 11 da referida lei determinou o atrelamento entre a matéria possessória e petítória, nos moldes do artigo 923 do Código de Processo Civil, em detrimento da análise do juiz no caso concreto, responsável por determinar a conveniência de suspensão dos feitos conforme o risco de emanção de sentenças contraditórias.

O artigo 12, *caput*, do *Estatuto*, aborda a legitimidade ativa para a propositura da ação de usucapião coletiva urbana. A doutrina se divide entre a possibilidade de ajuizamento apenas pela associação de moradores, com finalidade específica prevista no estatuto e expressamente autorizada pelos associados (inciso III), e o ajuizamento da ação por possuidor isolado ou em litisconsórcio ativo facultativo ou necessário (incisos I e II).

Também se defende a opção entre o ajuizamento coletivo ou em litisconsórcio ativo conforme a situação registral da área ocupada - quando a área pertencer a um único proprietário, recomenda-se o ajuizamento de ação coletiva, com substituição processual pela associação de moradores e quando pertencer a diferentes proprietários, com lotes ocupando frações de matrículas diversas, prefere-se o ajuizamento em litisconsórcio ativo facultativo.

O artigo 12, § 1º da Lei nº 10.257/01 determina a intervenção obrigatória do Ministério Público nas ações de usucapião urbana, tanto individual quanto coletiva, na condição de fiscal da lei.

O artigo 12, § 2º da Lei nº 10.257/01 garante à parte autora a gratuidade da justiça, da assistência judiciária e dos registros cartorários, facilitando o exercício da ação de usucapião pelas coletividades de baixa renda. Também se aplica o dispositivo à hipótese de arguição da usucapião coletiva em sede de defesa.

O artigo 13 da Lei nº 10.257/01 possibilita invocar a usucapião em sede de defesa, valendo a sentença que a reconhecer como título para registro, em repetição ao conteúdo do artigo 7º da Lei nº 6.969/81.

O artigo 14 do *Estatuto* impõe a adoção do rito sumário para a ação de usucapião coletiva urbana. A doutrina diverge entre a aplicação dos artigos 276 a 281 ou dos artigos 941 a 945 do Código de Processo Civil. Porém, considerando a revogação da audiência de justificação de posse prevista pelo procedimento especial, bem como a complexidade da prova a ser realizada, conclui-se que a demanda da usucapião será processada pelo rito ordinário.

Quanto ao ajuizamento da ação, registra-se que a competência é determinada pelo foro da situação do bem.

A petição inicial deverá comprovar a ocorrência de posse qualificada, lapso temporal e coisa hábil, além de individualizar o imóvel através de planta e memorial descritivo.

A citação dos réus certos - proprietário e confinantes - deve ser realizada por mandado ou por edital, quando for desconhecido o seu paradeiro; os réus incertos e eventuais interessados devem ser citados por edital e os representantes das Fazendas Públicas devem ser cientificados da propositura da ação.

Compete à parte autora comprovar os requisitos da usucapião, por meio de prova documental, pericial e testemunhal. Nesse ponto, a doutrina majoritária defende a necessidade de comprovação individualizada dos requisitos, possibilitando a procedência da ação em relação a uns moradores e não a outros. No entanto, a solução mais condizente com a finalidade social do instituto da usucapião coletiva é a comprovação do preenchimento dos requisitos legais pela comunidade carente.

Some-se à celeuma doutrinária a respeito do instituto a quase inexistência de precedentes jurisprudenciais sobre a matéria, ressoando o exemplo solitário de Olinda – Pernambuco, em que a comunidade de Vila Manchete adquiriu a propriedade de gleba ocupada há mais de vinte anos por meio da usucapião coletiva.

A escassez de pronunciamentos judiciais parece confirmar a impossibilidade de efetivação da usucapião coletiva urbana, pois o instituto aparentemente não seria exeqüível sem boa dose de vontade política e institucional.

Porém, esta constatação não autoriza os operadores jurídicos a ignorar a necessidade de renovação das categorias jurídicas em prol das demandas sociais, uma vez que a interpretação dos dispositivos legais em consonância com os valores e objetivos constitucionais permanece imprescindível para viabilizar a tutela dos direitos assegurados pelo ordenamento.

Em outras palavras: a efetivação da usucapião coletiva urbana depende da interpretação de suas regras em conformidade com as finalidades do instituto, com a política de desenvolvimento urbano expressa no *Estatuto da Cidade* e, principalmente, com os objetivos fundamentais da Constituição de 1988.

Portanto, o obstáculo para a efetividade do instituto não está na ausência de regulamentação mais específica ou de consenso doutrinário a respeito de seu rito processual. A dificuldade está, justamente, em admitir a inclusão no espaço urbano daqueles que sempre foram alijados da cidade formal, de forma a concretizar o direito à cidade de todos os seus habitantes.

Enfim, este é o desafio a que este trabalho se propôs a contribuir, desafio que reclama a interpretação e aplicação dos dispositivos legais acerca da usucapião coletiva urbana em prol da efetivação do direito à moradia e do princípio da função social da propriedade na realidade urbana brasileira.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

ALELUIA, Marcelo Teixeira de. *Da função social da propriedade no novo Código Civil*. Sítio do Curso de Direito da UFSM. Santa Maria, RS. Disponível em: <[http://www.ufsm.br/direito/artigos/civil/aleluia\\_fsosocialpropriedade.htm](http://www.ufsm.br/direito/artigos/civil/aleluia_fsosocialpropriedade.htm)> Acesso em: 11 jul.2006

AMARAL, Francisco. *Direito civil: introdução*. 5.ed. ver., atual. e aum. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.

BRASIL. Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. *Código Civil*. Constituição Federal, código civil, código de processo civil. Yussef Said Cahali (Org.). 5.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2003.

\_\_\_\_\_. Lei 5.869, de 11 de janeiro de 1973. *Institui o Código de Processo Civil*. VADE MECUM SARAIVA. São Paulo: Saraiva, 2006.

\_\_\_\_\_. Constituição, 1988. *Constituição da República Federativa do Brasil*. VADE MECUM SARAIVA. São Paulo: Saraiva, 2006.

\_\_\_\_\_. Lei 10.257, de 10 de julho de 2001. *Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. VADE MECUM SARAIVA. São Paulo: Saraiva, 2006.

\_\_\_\_\_. Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. *Institui o Código Civil*. VADE MECUM SARAIVA. São Paulo: Saraiva, 2006.

\_\_\_\_\_. Supremo Tribunal Federal. *Tem seu termo inicial de fluência na data da entrada em vigor da Constituição de 1988 (5 de outubro), o prazo de usucapião estabelecido no art. 183 da mesma Carta*. RE 145.004-5/MT. José Alves dos Santos versus APEMAT – Crédito Imobiliário S/A. Relator: Min. Octávio Gallotti. Acórdão de 21 de maio de 1996. Disponível em: <<http://www.stf.gov.br/jurisprudencia/nova/pesquisa.asp>> Acesso: 15 ago.2006.

\_\_\_\_\_, ESPÍRITO SANTO. Tribunal de Justiça do Espírito Santo. *AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL URBANA. BENEFÍCIOS DA ASSISTÊNCIA JUDICIÁRIA GRATUITA. EXTENSÃO DA GRATUIDADE PERANTE O CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS. RECURSO PROVIDO*. Agravo de Instrumento nº 011.03.900165-3. Braz Gomes e Lucia Maria Curty de Oliveira Gomes.

Relator: Arnaldo Santos Souza. Acórdão de 20 de outubro de 2004. Disponível em: < [www.tj.es.gov.br](http://www.tj.es.gov.br) > Acesso: 15 ago. 2006.

\_\_\_\_\_, MINAS GERAIS. Tribunal de Justiça de Minas Gerais. *AÇÃO DE USUCAPIÃO - USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO URBANO - PREVISÃO NA LEI 10.257/2001 - FORMA DE CONTAGEM DO PRAZO LEGAL PARA A INCIDÊNCIA DA PRESCRIÇÃO AQUISITIVA - SENTENÇA MANTIDA*. Apelação Cível nº 436.552-0. Associação Comunitária Piratininga, Itaipu e Regiões versus Jader Braga Pereira. Relator: Juiz Maurício Barros. Acórdão de 09 de março de 2005. Disponível em: < [http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro\\_teor.jsp?tipoTribunal=2&comrCodigo=0&ano=0&numeroProcesso=436552&complemento=0&sequencial=0&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=usucapiao+especial+coletivo+urbano&tipoMarcacao=>](http://www.tjmg.gov.br/juridico/jt/inteiro_teor.jsp?tipoTribunal=2&comrCodigo=0&ano=0&numeroProcesso=436552&complemento=0&sequencial=0&pg=0&resultPagina=10&palavrasConsulta=usucapiao+especial+coletivo+urbano&tipoMarcacao=>) > Acesso: 15 ago. 2006.

\_\_\_\_\_, RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *PROCESSO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVO. IMÓVEL URBANO. PRESCRIÇÃO AQUISITIVA. LEI 10.257/01. POSSE DA ÁREA PELO PERÍODO DE CINCO ANOS. CONTAGEM DO PRAZO*. Apelação Cível nº 7563/03. Associação de Moradores e Amigos de Santa Lúcia e Adjacências versus Walter Alcantelado Filho. Relator: Des. Jorge Luiz Habib. Acórdão de 17 de junho de 2003. Disponível em: < [www.tj.rj.gov.br](http://www.tj.rj.gov.br) > Acesso: 15 ago. 2006.

\_\_\_\_\_, RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *AÇÃO DE USUCAPIÃO. Ação proposta por vinte e três autores, pleiteando a usucapião constitucional urbano. Alegação de cerceamento de defesa. Inocorrência*. (...) Apelação Cível nº 2003.001.35809. Irene Batista de Lima e Outros versus Ação Cristã Vicente Moretti e Outro. Relator: Des. Ernani Klausner. Acórdão de 02 de março de 2004. Disponível em: < [www.tj.rj.gov.br](http://www.tj.rj.gov.br) > Acesso: 15 ago. 2006.

\_\_\_\_\_, RIO DE JANEIRO. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. *Ação de Usucapião Coletivo, com respaldo no Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001, impropriamente denominada de Ação Civil Pública*. (...) Agravo de Instrumento nº 2004.002.09005. Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro versus Conselho Municipal das Associações de Moradores de Valença – COMAM –VA, Lourenço Capobianco e Outros. Relator: Des. Camilo Ribeiro Rulière. Acórdão de 09 de novembro de 2005. Disponível em: < [www.tj.rj.gov.br](http://www.tj.rj.gov.br) > Acesso: 15 ago. 2006.

\_\_\_\_\_, PERNAMBUCO. Vara da Fazenda Pública da Comarca de Olinda. “*Com estes fundamentos de fato e de direito, julgo procedente em parte o pedido nestes autos formulado pela ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DA VILA MANCHETE, para declarar apenas o domínio útil dos seus associados, aqueles elencados no Cadastro de fls. 36 a 64 e concomitantemente na Certidão de fls. 161 a 170v, sobre a gleba e área*

*descritas na exordial e deliminada conforme as plantas de fls. 34 e 35, atribuindo a cada um deles, como requerido, a fração ideal de 80,00m2 (oitenta metros quadrados),...omissis...*” Processo nº 2003.008384-4. Associação de Moradores da Vila Manchete *versus* Novolinda Construtora e Incorporadora SA e Outros. Sentença de 31 de maio de 2005. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/index.php?option=content&task=category&id=592> Sítio do Ministério das Cidades. Acesso em: 24 jul.2006.

\_\_\_\_\_, SÃO PAULO. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. *USUCAPIÃO COLETIVO. Legitimidade ativa. Opção dos possuidores entre ajuizar ação em nome próprio, como pessoas naturais, ou constituírem associação com personalidade judiciária para demandar direito material de outrem. Inteligência do disposto no artigo 12, incisos I a III do Estatuto da Cidade. Distinção entre usucapião coletivo e usucapião conjunto de diversos possuidores individuais em litisconsórcio ativo facultativo. Extinção do processo afastada. Recurso provido. Apelação Cível nº 371.371.4/9-00. Ministério Público e Outros versus o Juízo. Relator: Des. Francisco Loureiro. Acórdão de 29 de setembro de 2005. Disponível em: < [http://juris.tj.sp.gov.br/pg-pesquisa01PRODESP.asp?num\\_processo=&dig\\_processo=&hie\\_processo=&secao=Todos&recurso=Todos&relator=Todos&comarca=Todos&dia=00&mes=00&ano=0000&texto=&tipos=normal&ResultStart=1&ResultCount=10&Processo=3713714900&Query=Processo+%3Cmatches%3E+3713714900&modo=simples](http://juris.tj.sp.gov.br/pg-pesquisa01PRODESP.asp?num_processo=&dig_processo=&hie_processo=&secao=Todos&recurso=Todos&relator=Todos&comarca=Todos&dia=00&mes=00&ano=0000&texto=&tipos=normal&ResultStart=1&ResultCount=10&Processo=3713714900&Query=Processo+%3Cmatches%3E+3713714900&modo=simples) > Acesso: 15 ago. 2006.*

CÂMARA, Alexandre. *Aspectos processuais do usucapião urbano coletivo*. Sítio Justiça Virtual. Nova Friburgo, RJ. Disponível em: <<http://www.justicavirtual.com.br/artigos/art39.htm>> Acesso em: 11 jul. 2006.

CAMBI, Eduardo. *Aspectos inovadores da propriedade no novo Código Civil*. In: Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Padma, v. 16, p.31-48, out./dez.2003.

CHINELATO, Silmara Juny de Abreu, HIRONAKA, Giselda M. F. Novaes. *Propriedade e posse: uma releitura dos ancestrais institutos*. In: Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Padma, v.14, p.79 -100, abr./jun. 2003.

COCCARO FILHO, Celso Augusto. *Usucapião especial de imóvel urbano: instrumento da política urbana*. In: Revista Bonijuris. Curitiba: Instituto de Pesquisas Jurídicas Bonijuris, AMAPAR, AMC, AMATRA, ano XVI, nº 492, p.5-14, nov.2004.

CORTIANO JR., Eroulths. *O discurso jurídico da propriedade e suas rupturas: (uma análise do ensino do direito de propriedade)*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.



\_\_\_\_\_. Para além das coisas: breve ensaio sobre o direito, a pessoa e o patrimônio mínimo. In: Carmen Lúcia Silveira Ramos. (Org). *Diálogos sobre o Direito Civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p.155-165.

CRETELLA JUNIOR, José. *Curso de direito romano: o direito romano e o direito civil brasileiro, no Novo Código Civil*. 28.ed. ver. e. aum. Rio de Janeiro: Forense, 2003.

DADALT, Marcelo, RIGO, Vivian. *A usucapião*. Sítio Páginas de Direito. Disponível em: <<http://www.tex.pro.br/wwwroot/00/060405ausucapiao.php>> Acesso em: 11 jul. 2006.

DALLARI, Dalmo de Abreu. *Usucapião coletivo*. In: Revista de Informação Legislativa: Serviço de Informação Legislativa, ano 29, n.115, p. 373-380, jul./set.1992.

DINIZ, Maria Helena. *Código Civil anotado*. 11.ed. rev., aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n.10.406, de10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2005.

\_\_\_\_\_. *Curso de Direito Civil Brasileiro: direitos reais*. 18.ed.aum.e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n.10.406, de10-1-2002). São Paulo:Saraiva, 2002.

FACHIN, Luiz Edson. *A função social da posse e a propriedade contemporânea: (uma perspectiva da usucapião imobiliária rural)*. Porto Alegre: Fabris, 1988.

\_\_\_\_\_. *A cidade nuclear e o direito periférico (reflexões sobre a propriedade urbana)*. In: Revista dos Tribunais. São Paulo: RT, ano 85, v. 723, p.107-110, jan.1996.

\_\_\_\_\_. *Estatuto jurídico do patrimônio mínimo*. Rio de Janeiro: Renovar,2001.

FERNANDES, Edésio. *Direito do urbanismo: entre a “cidade legal” e a “cidade ilegal”*. In: Direito Urbanístico. Org. Edésio Fernandes. Belo Horizonte: Del Rey, 1998. p.3-11.

\_\_\_\_\_. *“Perspectivas para a regularização fundiária em favelas à luz do Estatuto da Cidade.”* In: Temas de Direito Urbanístico 3. Coord. José Carlos de Freitas. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado; Ministério Público do Estado de São Paulo, 2001. p.190-215.

FERNANDES, José Carlos. *Curitibanos da terra de ninguém – Ocupações irregulares abrigam 20% da população de Curitiba e Região Metropolitana*. Gazeta do Povo, Curitiba, 07 de julho de 2006, Caderno principal, p.03.

FERRAZ, Sérgio. Usucapião especial (art.9º a 14). In: Adilson Abreu Dallari, Sérgio Ferraz (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 1ª.ed., 2ª tir. São Paulo: Malheiros, 2003, p.137-148.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. Estatuto da Cidade comentado: Lei 10.257/2001: lei do meio ambiente artificial. São Paulo: RT, 2002.

FREITAS, José Carlos de. Ordem urbanística e acesso à terra. In: Betânia de Moraes Alfonsin, Edésio Fernandes. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p.267-279.

GONDINHO, André Osório. Função social da propriedade. In: Gustavo Tepedino (Coord.). *Problemas de Direito Civil-Constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p.397- 433.

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19.ed. atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

GUIMARÃES, Jackson Rodrigues. *O novo código civil e o direito das coisas*. In: Revista dos Tribunais. São Paulo: RT, ano 91, v. 798, p.51-64, abr.2002.

HORBACH, Carlos Bastide. Dos instrumentos da Política Urbana. In: Odete Medauar, Fernando Dias Menezes de Almeida (Coord.). *Estatuto da Cidade: Lei 10.257, de 10.07.2001, comentários*. 2.ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: RT, 2004, p.121-144.

KATAOKA, Eduardo Takemi. Declínio do individualismo e propriedade. In: Gustavo Tepedino (Coord.). *Problemas de Direito Civil-Constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2000, p.457-466.

JORNADA DE DIREITO CIVIL. Org. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília: CJP, 2003. 494 p.

III JORNADA DE DIREITO CIVIL. Org. Min. Ruy Rosado de Aguiar Jr. Brasília: CJP, 2005. 508 p.

LEITÃO, Isolda. Uma experiência de usucapião coletivo em Jaboatão dos Guararapes – Pernambuco. In: Betânia de Moraes Alfonsin, Edésio Fernandes. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p.145-176.

LIRA, Ricardo Pereira. *Elementos de direito urbanístico*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

LOUREIRO, Francisco. *Usucapião individual e coletivo no Estatuto da Cidade*. In: Revista Trimestral de Direito Civil. Rio de Janeiro: Padma, v.9, p.25-49, jan./mar. 2002.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. *Os desafios da regularização de assentamentos urbanos precários*. In: Temas de Direito Urbanístico 4. Coord. Daniel Roberto Fink. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado; Ministério Público do Estado de São Paulo, 2005. p.25-38

MEIRELLES, Jussara. O ser e o ter na codificação civil brasileira: do sujeito virtual à clausura patrimonial. In: Luiz Edson Fachin (Coord.). *Repensando fundamentos do direito civil contemporâneo*. Rio de Janeiro: Renovar, 1998, p.87-114.

MOREIRA, Mariana. A história do Estatuto da Cidade. In: Adilson Abreu Dallari, Sérgio Ferraz (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 1ª.ed., 2ª tir. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 27-42.

NERY, Rosa Maria de Andrade, NERY JUNIOR, Nelson. *Código de processo civil comentado: e legislação extravagante: atualizado até 7 de julho de 2003*. 7.ed. São Paulo: RT, 2003.

OLIVEIRA, Aluísio Pires de; CARVALHO, Paulo César Pires. *Estatuto da Cidade: anotações à Lei 10.257, de 10.07.2001*. 1.ed., 2.tir. Curitiba: Juruá, 2003.

OLIVEIRA, Régis Fernandes de. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. São Paulo: RT, 2002.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. 18.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v. 4.

\_\_\_\_\_. *Crítica ao anteprojeto de Código Civil*. In: Revista Forense. Rio de Janeiro: Forense, ano 69, v.242, p.16-24, abr./maio/jun. 1973.

PEREIRA, Lafayette R. *Direito das Coisas*. 6.ed. Rio de Janeiro:Livraria Freitas Bastos S.A., 1956.

PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

PRADO FILHO, Antônio Alves. *Do justo título na usucapião ordinária no direito brasileiro*. Curitiba, 1989. Dissertação (mestrado). Universidade Federal do Paraná. 197 p.

REALE, Miguel. *O projeto do novo código civil: situação após a aprovação pelo Senado Federal*. 2.ed. reform. e atual. São Paulo: Saraiva, 1999.

RIBEIRO, Benedito Silvério. *Tratado de usucapião*. 2 v. São Paulo: Saraiva, 1992.

ROCHA, Ibraim José das Mercês. *Ação de usucapião especial coletivo. Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade): enfoque sobre as condições da ação e a tutela*. Jus Navigandi, Teresina, ano 6, n.52, nov.2001. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=2406>> Acesso em: 11 jul.2006.

\_\_\_\_\_. *Breve distinção entre a ação de usucapião coletivo e a modalidade de perda de propriedade prevista no art. 1.228, §4º, do Código Civil*. In: Revista de Direitos Difusos. São Paulo: APRODAB e IBAP, v.28, p.3965-3972, nov./dez.2004.

\_\_\_\_\_. *Decretação judicial de perda da propriedade e intervenção do poder público: questões processuais*. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE ADVOCACIA PÚBLICA, 10., 2006, Paraty. Disponível em: [www.ibap.org/10cbap/teses/ibraimrocha\\_tese.doc](http://www.ibap.org/10cbap/teses/ibraimrocha_tese.doc) Acesso em: 11 jul.2006.

RODRIGUES, Ruben Tedeschi. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. Campinas: Millenium, 2002.

SARLET, Ingo Wolfgang. *O direito fundamental à moradia na Constituição: algumas anotações a respeito de seu contexto, conteúdo e possível eficácia*. In: Revista de Direito do Consumidor. São Paulo: RT, n. 46, p.193-244, abr./jun. 2003.

SCHÄFER, Gilberto. *Usucapião especial urbana: da Constituição ao Estatuto da Cidade*. In: Betânia de Moraes Alfonsin, Edésio Fernandes. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p.111-130.

SILVA, Jaqueline Severo da. *A usucapião especial urbana – legitimidade ativa*. In: Betânia de Moraes Alfonsin, Edésio Fernandes. *Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade: diretrizes, instrumentos e processos de gestão*. Belo Horizonte: Fórum, 2004, p.131-144.

SILVA FILHO, Artur Marques. *O usucapião na atual Constituição*. In: Revista dos Tribunais. São Paulo: RT, ano 79, v. 657, p.60-70, jul.1990.

SUNDFELD, Carlos Ari. O Estatuto da Cidade e suas diretrizes gerais. In: Adilson Abreu Dallari, Sérgio Ferraz (Coord.). *Estatuto da Cidade: comentários à Lei Federal 10.257/2001*. 1ª.ed., 2ª tir. São Paulo: Malheiros, 2003, p.44-60.

SZANIAWSKI, Elimar. *Aspectos da propriedade imobiliária contemporânea e sua função social*. In: Revista de Direito Privado. São Paulo: RT, ano 1, n.3, p.126-156, jul./set. 2000.

TEPEDINO, Gustavo. *A nova propriedade (o seu conteúdo mínimo entre o Código Civil, a legislação ordinária e a Constituição)*. In: Revista Forense. Rio de Janeiro: Forense, ano 85, v.306, p.73-78, abr./mai./jun.1989.

\_\_\_\_\_. *Contornos constitucionais da propriedade privada*. \_\_\_\_\_. In: Temas de Direito Civil. 2.ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2001, p.267-291.

\_\_\_\_\_. *A tutela da personalidade no ordenamento civil-constitucional brasileiro*. \_\_\_\_\_. In: Temas de Direito Civil. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.23-54.

THEODORO JR., Humberto. *Curso de Direito Processual Civil*. 31.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. v.3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Código civil comentado: direito das coisas, posse, direitos reais, propriedade, artigos 1.196 a 1.368, volume XII*. Álvaro Villaça Azevedo (Coord.). São Paulo: Atlas, 2003.

WAMBIER, Luiz Rodrigues; ALMEIDA, Flávio Renato Correia de; TALAMINI, Eduardo. *Curso avançado de processo civil, vol.1: teoria geral do processo e processo de conhecimento*. Luiz Rodrigues Wambier (Coord.). 7.ed. ver. e atual. São Paulo: RT, 2005.

\_\_\_\_\_. *Curso avançado de processo civil, vol.3: processo cautelar e procedimentos especiais*. Luiz Rodrigues Wambier (Coord.). 5.ed. São Paulo: RT, 2003.